

DOM DEVELOPMENT S.A.

**JEDNOSTKOWE
SPRAWOZDANIE FINANSOWE
ZA ROK ZAKOŃCZONY
31 GRUDNIA 2024 ROKU**

SPORZĄDZONE ZGODNIE

Z MIĘDZYNARODOWYMI STANDARDAMI SPRAWOZDAWCZOŚCI FINANSOWEJ



SPIS TREŚCI

1 ZATWIERDZENIE JEDNOSTKOWEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO PRZEZ ZARZĄD SPÓŁKI	4
2 JEDNOSTKOWY BILANS	5
3 JEDNOSTKOWY RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT.....	6
4 JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW	7
5 JEDNOSTKOWY RACHUNEK PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH.....	8
6 JEDNOSTKOWE ZESTAWIENIE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM	9
7 DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA DO JEDNOSTKOWEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO	10
7.1 PODSTAWOWE INFORMACJE O DOM DEVELOPMENT S.A.	11
7.2 PODSTAWA SPORZĄDZANIA SPRAWOZDAŃ FINANSOWYCH	11
7.3 OŚWIADCZENIE O ZGODNOŚCI Z PRZEPISAMI	11
7.4 ISTOTNE ZASADY RACHUNKOWOŚCI	13
7.5 KLUCZOWE WARTOŚCI OPARTE NA PROFESJONALNYM OSĄDZIE I ŹRÓDŁA SZACUNKÓW	17
7.6 WARTOŚCI NIEMATERIALNE	18
7.7 RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE.....	19
7.8 INWESTYCJE W JEDNOSTKACH ZALEŻNYCH, STOWARZYSZONYCH I WSPÓLNYCH PRZEDSIĘWZIĘCIACH	20
7.9 POŻYCZKI UDZIELONE (DŁUGO I KRÓTKOTERMINOWE) ORAZ POZOSTAŁE NALEŻNOŚCI DŁUGOTERMINOWE	21
7.10 ZAPASY	22
7.11 NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG ORAZ POZOSTAŁE NALEŻNOŚCI.....	23
7.12 POZOSTAŁE AKTYWA OBROTOWE.....	24
7.13 KRÓTKOTERMINOWE AKTYWA FINANSOWE.....	24
7.14 ŚRODKI PIENIĘŻNE I ICH EKWIWALENTY.....	24
7.15 KAPITAŁ ZAKŁADOWY	25
7.16 NADWYŻKA ZE SPRZEDAŻY AKCJI POWYŻEJ ICH WARTOŚCI NOMINALNEJ.....	27
7.17 DODATKOWE INFORMACJE DOTYCZĄCE KAPITAŁÓW WŁASNYCH.....	27
7.18 DYWIDENDA I PODZIAŁ ZYSKU.....	27
7.19 KREDYTY	28
7.20 OBLIGACJE	30
7.21 ZOBOWIĄZANIE Z TYTUŁU ODSETEK OD KREDYTÓW I OBLIGACJI	31
7.22 REZERWY I AKTYWA Z TYTUŁU ODROZONEGO PODATKU DOCHODOWEGO.....	31
7.23 REZERWY DŁUGOTERMINOWE.....	33
7.24 POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA DŁUGOTERMINOWE.....	33
7.25 ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU LEASINGU.....	33
7.26 ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU DOSTAW, USŁUG I PODATKÓW ORAZ POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA	34
7.27 REZERWY KRÓTKOTERMINOWE	34
7.28 PRZYCHODY PRZYSZŁYCH OKRESÓW	34
7.29 ŚWIADCZENIA PO OKRESIE ZATRUDNIENIA.....	35

7.30	AKTYWA I ZOBOWIĄZANIA FINANSOWE	35
7.31	ZARZĄDZANIE RYZYKIEM FINANSOWYM	35
7.32	ZYSK NA AKCJĘ	39
7.33	PODATEK DOCHODOWY	39
7.34	SPRAWOZDAWCZOŚĆ SEGMENTOWA	41
7.35	PRZYCHODY ZE SPRZEDAŻY I KOSZT WŁASNY SPRZEDAŻY	41
7.36	KOSZTY WEDŁUG RODZAJU	41
7.37	KOSZTY ŚWIADCZEŃ PRACOWNICZYCH I ZATRUDNIENIE	42
7.38	POZOSTAŁE PRZYCHODY OPERACYJNE	42
7.39	POZOSTAŁE KOSZTY OPERACYJNE	42
7.40	PRZYCHODY FINANSOWE	42
7.41	KOSZTY FINANSOWE	43
7.42	KOSZTY FINANSOWE Z TYTUŁU ODSETEK	43
7.43	TRANSAKCJE Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI	43
7.44	OPCJE NA AKCJE SPÓŁKI	45
7.45	WYNAGRODZENIE OSÓB WCHODZĄCYCH W SKŁAD ORGANÓW ZARZĄDZAJĄCYCH I NADZORCZYCH SPÓŁKI	47
7.46	ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE	47
7.47	ISTOTNE SPRAWY SĄDOWE NA DZIEŃ 31 GRUDNIA 2024 R.	48
7.48	ZATWIERDZENIE SPRAWOZDAŃ FINANSOWYCH ZA ROK 2023	48
7.49	ZMIANY W SKŁADZIE ZARZĄDU I RADY NADZORCZEJ SPÓŁKI	48
7.50	DODATKOWA INFORMACJA O DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ SPÓŁKI	50
7.51	ISTOTNE ZDARZENIA PO DACIE BILANSOWEJ	51
7.52	PROGNOZY	51
7.53	INFORMACJE O WYNAGRODZENIU BIEGŁEGO REWIDENTA LUB PODMIOTU UPRAWNIONEGO DO BADANIA SPRAWOZDAŃ FINANSOWYCH	52
7.54	WYBRANE DANE FINANSOWE PRZELICZONE NA EURO	52

1 ZATWIERDZENIE JEDNOSTKOWEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO PRZEZ ZARZĄD SPÓŁKI

Niniejsze jednostkowe sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2024 roku, na które składa się:

- Jednostkowy bilans sporządzony na dzień 31 grudnia 2024 roku,
- Jednostkowy rachunek zysków i strat za okres dwunastu miesięcy zakończony dnia 31 grudnia 2024 roku,
- Jednostkowe sprawozdanie z całkowitych dochodów za okres dwunastu miesięcy zakończony dnia 31 grudnia 2024 roku,
- Jednostkowy rachunek przepływów pieniężnych za okres dwunastu miesięcy zakończony dnia 31 grudnia 2024 roku,
- Jednostkowe zestawienie zmian w kapitale własnym za okres dwunastu miesięcy zakończony dnia 31 grudnia 2024 roku,
- dodatkowe informacje i objaśnienia do jednostkowego sprawozdania finansowego

zostało sporządzone oraz zatwierdzone przez Zarząd Dom Development S.A. w dniu 17 marca 2025 roku.

Zarząd Dom Development S.A. oświadcza, że wedle jego najlepszej wiedzy, niniejsze jednostkowe sprawozdanie finansowe za rok 2024 i dane porównywalne sporządzone zostały zgodnie z obowiązującymi zasadami rachunkowości oraz odzwierciedlają w sposób prawdziwy, rzetelny i jasny sytuację majątkową i finansową Spółki oraz jej wynik finansowy.

Mikołaj Konopka
Prezes Zarządu

Monika Dobosz
Wiceprezes Zarządu

Grzegorz Smoliński
Członek Zarządu

Justyna Wilk
Członek Zarządu

Terry R. Roydon
Członek Zarządu

2 JEDNOSTKOWY BILANS

AKTYWA	Nota	31.12.2024	31.12.2023
Aktywa trwałe			
Wartości niematerialne	7.6	21 081	19 214
Rzeczowe aktywa trwałe	7.7	21 562	19 861
Inwestycje w jednostkach zależnych, stowarzyszonych i wspólnym przedsięwzięciu	7.8	449 328	472 613
Aktywo z tytułu podatku odroczonego	7.22	-	12 050
Należności długoterminowe	7.9	5 742	5 009
Pożyczki udzielone długoterminowe	7.9	154 500	462 337
Pozostałe aktywa długoterminowe		7 768	11 126
AKTYWA TRWAŁE RAZEM		659 981	1 002 210
Aktywa obrotowe			
Zapasy	7.10	2 124 970	2 050 861
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	7.11	56 472	52 790
Pozostałe aktywa obrotowe	7.12	22 525	74 836
Należności z tytułu podatku dochodowego	7.22	48 425	-
Pożyczki udzielone krótkoterminowe	7.9	360 750	-
Krótkoterminowe aktywa finansowe	7.13	142 315	82 358
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	7.14	129 874	34 104
AKTYWA OBROTOWE RAZEM		2 885 331	2 294 949
AKTYWA RAZEM		3 545 312	3 297 159
PASYWA	Nota	31.12.2024	31.12.2023
Kapitał własny			
Kapitał zakładowy	7.15	25 798	25 698
Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	7.16	276 458	271 558
Pozostałe kapitały (kapitał zapasowy)		898 638	765 143
Kapitał rezerwowý z wyceny zabezpieczeń przepływów pieniężnych		4 691	5 484
Kapitał rezerwowý z obniżenia kapitału akcyjnego		510	510
Niepodzielony wynik finansowy		264 229	299 772
KAPITAŁ WŁASNY RAZEM		1 470 324	1 368 165
Zobowiązania długoterminowe			
Kredyty – część długoterminowa	7.19	-	-
Obligacje – część długoterminowa	7.20	510 000	470 000
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego	7.22	17 437	0
Rezerwy długoterminowe	7.23	14 956	11 910
Zobowiązania z tytułu leasingu - część długoterminowa	7.25	7 270	10 175
Pozostałe zobowiązania długoterminowe	7.24	30 432	58 787
ZOBOWIĄZANIA DŁUGOTERMINOWE RAZEM		580 095	550 872
Zobowiązania krótkoterminowe			
Zobowiązania z tytułu dostaw, usług i podatków oraz pozostałe zobowiązania	7.26	464 969	270 501
Kredyty – część krótkoterminowa	7.19	-	-
Obligacje – część krótkoterminowa	7.20	100 000	50 000
Zobowiązania z tytułu odsetek od kredytów i obligacji	7.21	6 863	7 191
Zobowiązania z tytułu leasingu - część krótkoterminowa	7.25	43 093	48 049
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego od osób prawnych	7.33	-	10 462
Zobowiązania z tytułu dywidendy		-	-
Rezerwy krótkoterminowe	7.27	19 005	15 767
Przychody przyszłych okresów	7.28	860 963	976 152
ZOBOWIĄZANIA KRÓTKOTERMINOWE RAZEM		1 494 893	1 378 122
ZOBOWIĄZANIA RAZEM		2 074 988	1 928 994
KAPITAŁ WŁASNY I ZOBOWIĄZANIA RAZEM		3 545 312	3 297 159

Wszystkie kwoty w tysiącach złotych.

3 JEDNOSTKOWY RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT

	Nota	01.01.-31.12.2024	01.01.-31.12.2023
Przychody ze sprzedaży	7.35	1 782 984	1 487 820
Koszt własny sprzedaży	7.35	(1 281 915)	(999 495)
Zysk brutto ze sprzedaży		501 069	488 325
Koszty sprzedaży	7.36	(63 476)	(50 283)
Koszty ogólnego zarządu	7.36	(112 167)	(96 177)
Pozostałe przychody operacyjne	7.38	11 508	11 729
Pozostałe koszty operacyjne	7.39	(22 650)	(19 679)
Zysk na działalności operacyjnej		314 284	333 915
Przychody finansowe	7.40	209 464	208 547
Koszty finansowe	7.41	(41 381)	(32 483)
Zysk brutto		482 367	509 979
Podatek dochodowy	7.33	(63 347)	(68 865)
Zysk netto		419 020	441 114
Zysk na jedną akcję zwykłą:			
Podstawowy (w PLN)	7.32	16,25	17,19
Rozwodniony (w PLN)	7.32	16,25	17,12

Wszystkie kwoty w tysiącach złotych, o ile nie zaznaczono inaczej.

4 JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW

	01.01.-31.12.2024	01.01.-31.12.2023
Zysk netto	419 020	441 114
Inne całkowite dochody:		
Zmiana netto z tytułu zabezpieczenia przepływów pieniężnych	(979)	(13 531)
Pozycje, które będą odniesione do rachunku zysków i strat	(979)	(13 531)
Pozycje, które nie będą odniesione do rachunku zysków i strat	-	-
Inne całkowite dochody, przed opodatkowaniem	(979)	(13 531)
Podatek dochodowy dotyczący innych całkowitych dochodów, które odniesione będą na rachunek zysków i strat	186	2 571
Inne całkowite dochody netto	(793)	(10 960)
Całkowite dochody netto	418 227	430 154

Wszystkie kwoty w tysiącach złotych.

5 JEDNOSTKOWY RACHUNEK PRZEPLYWÓW PIENIĘŻNYCH

	Nota	01.01.-31.12.2024	01.01.-31.12.2023
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej			
Zysk przed opodatkowaniem		482 367	509 979
Korekta o pozycje:			
Amortyzacja		14 399	12 429
(Zysk)/strata z tytułu różnic kursowych		(715)	(907)
(Zysk)/strata na inwestycjach		(153 350)	(161 601)
Koszty/(przychody) finansowe z tytułu odsetek		(15 039)	(18 928)
Koszty z tytułu wyceny programów opcji menedżerskich		1 962	3 501
Zmiany w kapitale obrotowym:			
Zmiany stanu rezerw		6 285	(609)
Zmiany stanu zapasów		(80 006)	(122 498)
Zmiany stanu należności		(3 777)	(8 498)
Zmiany stanu zobowiązań krótkoterminowych z wyjątkiem kredytów i obligacji		158 199	(8 025)
Zmiany stanu rozliczeń międzyokresowych i przychodów przyszłych okresów		(122 735)	(29 680)
Inne korekty		715	907
Środki pieniężne wygenerowane z działalności operacyjnej		288 305	176 070
Odsetki otrzymane		2 482	8 589
Odsetki zapłacone		(34 163)	(20 809)
Zapłacony podatek dochodowy		(92 560)	(96 040)
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej		164 064	67 810
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej			
Wpływy ze sprzedaży wartości niematerialnych oraz rzeczowych aktywów trwałych		548	512
Wpływy z aktywów finansowych (dywidendy)		155 743	160 605
Wpłaty z tytułu udzielonych pożyczek		228 153	234 019
Inne wpływy/(wydatki) z aktywów finansowych		22 952	22 555
Wydatki z tytułu udzielonych pożyczek		(235 000)	(355 950)
Nabycie wartości niematerialnych oraz rzeczowych aktywów trwałych		(12 660)	(11 129)
Nabycie aktywów finansowych i dopłaty do kapitału		-	(9 372)
Środki pieniężne netto wykorzystane w działalności inwestycyjnej		159 736	41 240
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej			
Wpływy z tytułu emisji akcji (realizacje opcji na akcje)	7.15	5 000	5 000
Wpływy z tytułu zaciągniętych kredytów		251 154	346 000
Wpływy z emisji dłużnych papierów wartościowych	7.20	140 000	260 000
Wydatki z tytułu spłaty kredytów		(251 154)	(396 000)
Wydatki z tytułu wykupu dłużnych papierów wartościowych	7.20	(50 000)	(50 000)
Wydatki z tytułu podziału zysku (dywidenda)	7.18	(323 030)	(424 024)
Płatność zobowiązań z tytułu umów leasingu		-	-
Środki pieniężne netto wykorzystane w działalności finansowej		(228 030)	(259 024)
Zwiększenie/(zmniejszenie) netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów		95 770	(149 974)
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu	7.14	34 104	184 078
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu	7.14	129 874	34 104

Wszystkie kwoty w tysiącach złotych.

6 JEDNOSTKOWE ZESTAWIENIE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM

Rok bieżący

	Nota	Kapitał zakładowy	Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	Pozostałe kapitały (kapitał zapasowy)	Kapitał rezerwowý z obniżenia kapitału akcyjnego	Kapitał rezerwowý z wyceny zabezpieczeń przepływów pieniężnych	Niepodzielony wynik finansowy	Kapitał własny razem
Kapitał własny na początek okresu		25 698	271 558	765 143	510	5 484	299 772	1 368 165
Podwyższenie kapitału zakładowego w drodze realizacji opcji na akcje	7.15 i 7.16	100	4 900	-	-	-	-	5 000
Przeniesienie zysku do kapitału zapasowego	7.18	-	-	131 533	-	-	(131 533)	-
Dywidenda dla akcjonariuszy	7.18	-	-	-	-	-	(323 030)	(323 030)
Utworzenie kapitału rezerwowego z wyceny opcji na akcje	7.44	-	-	1 962	-	-	-	1 962
Zysk netto za okres sprawozdawczy		-	-	-	-	-	419 020	419 020
Inne całkowite dochody netto		-	-	-	-	(793)	-	(793)
Całkowite dochody netto		-	-	-	-	(793)	419 020	418 227
Zwiększenie/(zmniejszenie) kapitału własnego		100	4 900	133 495	-	(793)	(35 543)	102 159
Kapitał własny na koniec okresu		25 798	276 458	898 638	510	4 691	264 229	1 470 324

Wszystkie kwoty w tysiącach złotych.

Rok poprzedni

	Nota	Kapitał zakładowy	Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	Pozostałe kapitały (kapitał zapasowy)	Kapitał rezerwowý z obniżenia kapitału akcyjnego	Kapitał rezerwowý z wyceny zabezpieczeń przepływów pieniężnych	Niepodzielony wynik finansowy	Kapitał własny razem
Kapitał własny na początek okresu		25 548	264 208	670 640	510	16 444	373 684	1 351 034
Podwyższenie kapitału zakładowego w drodze realizacji opcji na akcje	7.15 i 7.16	150	7 350	-	-	-	-	7 500
Przeniesienie zysku do kapitału zapasowego	7.18	-	-	91 002	-	-	(91 002)	-
Dywidenda dla akcjonariuszy	7.18	-	-	-	-	-	(424 024)	(424 024)
Utworzenie kapitału rezerwowego z wyceny opcji na akcje	7.44	-	-	3 501	-	-	-	3 501
Zysk netto za okres sprawozdawczy		-	-	-	-	-	441 114	441 114
Inne całkowite dochody netto		-	-	-	-	(10 960)	-	(10 960)
Całkowite dochody netto		-	-	-	-	(10 960)	441 114	430 154
Zwiększenie/(zmniejszenie) kapitału własnego		150	7 350	94 503	-	(10 960)	(73 912)	17 131
Kapitał własny na koniec okresu		25 698	271 558	765 143	510	5 484	299 772	1 368 165

Wszystkie kwoty w tysiącach złotych.

7 DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA DO JEDNOSTKOWEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO



7.1 PODSTAWOWE INFORMACJE O DOM DEVELOPMENT S.A.

Spółka Akcyjna Dom Development S.A. („Spółka”) jest jednostką dominującą Grupy Kapitałowej Dom Development S.A. („Grupa”). Siedziba Spółki mieści się w Warszawie (00-078 Warszawa, Pl. Piłsudskiego 3). Spółka wpisana jest do Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem 0000031483, Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego.

Według Polskiej Klasyfikacji Działalności przedmiotem działalności Spółki jest realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków – PKD 4110Z. Miejszem prowadzenia działalności Spółki jest przede wszystkim Warszawa i jej okolice. Spółka posiada również podmioty zależne prowadzące działalność deweloperską na rynku wrocławskim, trójmiejskim i krakowskim.

Spółka jest w większości własnością Groupe Belleforêt S.à r.l. z siedzibą w Luksemburgu (patrz nota 7.15), która na dzień 31 grudnia 2024 r. posiadała 54,81% akcji Spółki. Jednostką dominującą najwyższego szczebla Grupy Kapitałowej Dom Development S.A. jest SCOP 2003 Trust, podmiot ustanowiony zgodnie z prawem Anglii i Walii. SCOP 2003 Trust jest jedynym akcjonariuszem SCOP Luxembourg 2007 S. r.l., który z kolei jest większościowym udziałowcem Groupe Belleforet S.a r.l.

Podstawowym przedmiotem działalności Spółki jest budowa i sprzedaż nieruchomości mieszkalnych.

Spółka prowadzi działalność gospodarczą na terytorium Polski zgodnie z Kodeksem Spółek Handlowych a czas jej trwania jest nieograniczony.

W okresie dwunastu miesięcy zakończonym 31 grudnia 2024 r. Spółka nie zaniechała żadnego rodzaju prowadzonej działalności.

7.2 PODSTAWA SPORZĄDZANIA SPRAWOZDAŃ FINANSOWYCH

Niniejsze jednostkowe sprawozdanie finansowe zostało sporządzone w konwencji kosztu historycznego.

Niniejsze jednostkowe sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej Spółki w dającej się przewidzieć przyszłości.

Dokonana w dniu 24 lutego 2022 roku rosyjska inwazja na Ukrainę jest w dalszym ciągu czynnikiem destabilizującym otoczenie gospodarcze w całym regionie. Spółka i jej podmioty zależne prowadzą działalność wyłącznie na terenie Polski. W ocenie Zarządu Spółki, wojna w Ukrainie może wywierać wpływ na popyt na mieszkania, koszty budowy oraz dostępność podwykonawców. Na dzień sporządzenia niniejszego jednostkowego sprawozdania finansowego wszystkie inwestycje Spółki postępowały zgodnie z planem lub nawet wyprzedzały zakładany harmonogram. Zarząd Spółki na bieżąco monitoruje sytuację i analizuje jej potencjalny wpływ, zarówno z perspektywy poszczególnych projektów, jak i całej Spółki oraz jej długofalowych zamierzeń. W ocenie Zarządu Spółki, na dzień zatwierdzenia niniejszego jednostkowego sprawozdania finansowego nie stwierdza się istnienia okoliczności wskazujących na zagrożenie kontynuowania działalności przez Spółkę w dającej się przewidzieć przyszłości.

Walutą funkcjonalną Spółki jest złoty polski. Niniejsze jednostkowe sprawozdanie finansowe zostało sporządzone w złotych polskich („PLN”, „zł”). Dane finansowe prezentowane w jednostkowym sprawozdaniu finansowym wyrażone są w tysiącach złotych polskich, o ile nie zaznaczono inaczej.

Spółka sporządziła również skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej Dom Development S.A. za okres dwunastu miesięcy zakończony 31 grudnia 2024 roku, które zostało zatwierdzone przez Zarząd Spółki w dniu 17 marca 2025 roku.

Skonsolidowane sprawozdanie najwyższego szczebla sporządzane jest przez SCOP Luxembourg 2007 S.à r.l., który jest większościowym udziałowcem Groupe Belleforet S.à r.l.

7.3 OŚWIADCZENIE O ZGODNOŚCI Z PRZEPISAMI

Polskie regulacje prawne nakładają na Spółkę obowiązek sporządzania jednostkowego sprawozdania finansowego zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej („MSSF”) przyjętymi przez Unię Europejską („UE”). Biorąc pod uwagę toczący się w UE proces wprowadzania standardów MSSF oraz prowadzoną przez Spółkę działalność, w zakresie stosowanych przez Spółkę zasad rachunkowości nie ma różnicy między standardami MSSF, które weszły w życie, a standardami MSSF zatwierdzonymi przez UE dla roku finansowego zakończonego 31 grudnia 2024 roku.

Niniejsze sprawozdanie finansowe stanowi jednostkowe sprawozdanie finansowe Spółki w rozumieniu MSR 27 i zostało sporządzone zgodnie ze wszystkimi mającymi zastosowanie MSSF przyjętymi przez Unię Europejską.

MSSF obejmują standardy i interpretacje zaakceptowane przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości („RMSR”) oraz Komitet ds. Interpretacji Międzynarodowej Sprawozdawczości Finansowej („KIMSF”).

Zasady (polityki) rachunkowości zastosowane do sporządzenia niniejszego jednostkowego sprawozdania finansowego są spójne z tymi, które zastosowano przy sporządzaniu jednostkowego sprawozdania finansowego Spółki za rok zakończony dnia 31 grudnia 2023 roku, z wyjątkiem zastosowania następujących zmian do standardów oraz nowych interpretacji obowiązujących dla okresów rocznych rozpoczynających się w dniu 1 stycznia 2024 roku:

- Zmiana do MSSF 16 *Leasing*. We wrześniu 2022 r. Rada zmieniła standard MSSF 16 *Leasing* uzupełniając wymogi dotyczące późniejszej wyceny zobowiązania leasingowego w przypadku transakcji sprzedaży i leasingu zwrotnego, w sytuacji, gdy spełnione są kryteria MSSF 15 i gdy transakcję należy ująć jako sprzedaż. Zmiana wymaga od sprzedawcy-leasingobiorcy późniejszej wyceny zobowiązań leasingowych wynikających z leasingu zwrotnego w taki sposób, aby nie ujmować zysku lub straty związanej z zachowanym prawem do użytkowania. Nowy wymóg ma szczególne znaczenie w przypadku, gdy leasing zwrotny obejmuje zmienne opłaty leasingowe, które nie zależą od indeksu lub stawki, gdyż opłaty te są wyłączone z „płatności leasingowych” w myśl MSSF 16.
- MSR 1 *Prezentacja sprawozdań finansowych*. Zmiany wprowadzone do MSR 1 zawierają wyjaśnienia dotyczące prezentacji zobowiązań jako długo- i krótkoterminowe a także adresują kwestię klasyfikacji zobowiązań w przypadku gdy jednostka zobowiązana jest spełniać określone wymogi umowne tzw. kowenanty. W konsekwencji zmieniony standard MSR 1 stanowi, że zobowiązania są klasyfikowane jako krótko- lub długoterminowe w zależności od praw istniejących na koniec okresu sprawozdawczego. Na klasyfikację nie mają wpływu ani oczekiwania jednostki ani zdarzenia po dniu sprawozdawczym (na przykład kowenanty umów kredytowych, których jednostka musi przestrzegać dopiero po dniu bilansowym).
- Zmiany do MSR 7 *Sprawozdanie z przepływów pieniężnych* i MSSF 7 *Instrumenty finansowe: ujawnianie informacji* – ujawnianie informacji na temat umów finansowych z dostawcami („supplier finance arrangement”). Zmiany do standardów MSR 7 *Sprawozdanie z przepływów pieniężnych* oraz MSSF 7 *Instrumenty finansowe: ujawnianie informacji* wprowadzają wymogi w zakresie ujawnień w odniesieniu do umów finansowania zobowiązań wobec dostawców (tzw. faktoring odwrotny). Zmiany te wymagają ujawnienia specyficznych informacji dotyczących umów tego rodzaju, aby umożliwić użytkownikom sprawozdań finansowych ocenę wpływu tych umów na zobowiązania i przepływy pieniężne oraz ekspozycję jednostki na ryzyko płynności. Niniejsze zmiany mają na celu zwiększenie przejrzystości ujawnianych informacji na temat umów dotyczących finansowania zobowiązań, lecz nie wpływają na zasady ujmowania i wyceny.

Wprowadzone ww. zmiany zostały przeanalizowane przez Zarząd Spółki i nie mają istotnego wpływu na sytuację finansową, wyniki działalności Spółki, ani też na zakres informacji prezentowanych w niniejszym jednostkowym sprawozdaniu finansowym.

Opublikowane standardy i interpretacje, które jeszcze nie obowiązują i nie zostały wcześniej zastosowane przez Spółkę

W niniejszym jednostkowym sprawozdaniu finansowym Spółka nie zdecydowała o wcześniejszym zastosowaniu następujących opublikowanych standardów, interpretacji lub poprawek do istniejących standardów przed ich datą wejścia w życie:

- Zmiany do MSSF 10 i MSR 28 dotyczące sprzedaży lub wniesienia aktywów pomiędzy inwestorem a jego jednostkami stowarzyszonymi lub wspólnymi przedsięwzięciami. Zmiany rozwiązują problem aktualnej niespójności pomiędzy MSSF 10 a MSR 28. Ujęcie księgowo zależy od tego, czy aktywa niepieniężne sprzedane lub wniesione do jednostki stowarzyszonej lub wspólnego przedsięwzięcia stanowią „biznes” (ang. business). W przypadku, gdy aktywa niepieniężne stanowią „biznes”, inwestor wykazuje pełny zysk lub stratę na transakcji. Jeżeli zaś aktywa nie spełniają definicji biznesu, inwestor ujmuje zysk lub stratę z tylko w zakresie części stanowiącej udziały innych inwestorów. Na dzień sporządzenia niniejszego jednostkowego sprawozdania finansowego, zatwierdzenie tej zmiany jest odroczone przez Unię Europejską,
- MSSF 18 *Prezentacja i ujawnienia w sprawozdaniach finansowych*. W kwietniu 2024 r. Rada opublikowała nowy standard MSSF 18 *Prezentacja i ujawnienia w sprawozdaniach finansowych*. Standard ma zastąpić MSR 1 – *Prezentacja sprawozdań finansowych* i będzie obowiązywał od 1 stycznia 2027 r. Zmiany w stosunku do zastępowanego standardu dotyczą głównie trzech kwestii: sprawozdania z zysku lub strat, wymaganych ujawnień dotyczących miar wyników oraz kwestii związanych z agregacją i dezagregacją informacji zawartej w sprawozdaniach finansowych. Opublikowany standard obowiązywał będzie dla sprawozdań finansowych za okresy rozpoczynające się z dniem 1 stycznia 2027 r. lub po tej dacie. Na dzień sporządzenia niniejszego jednostkowego sprawozdania finansowego, zmiany te nie zostały jeszcze zatwierdzone przez Unię Europejską.
- Zmiany do MSR 21 *Skutki zmian kursów wymiany walut obcych*. W sierpniu 2023 r. Rada opublikowała zmiany do MSR 21 „Skutki zmian kursów wymiany walut obcych”. Wprowadzone zmiany mają ułatwić jednostkom ustalenie, czy dana waluta jest wymierna na inną walutę oraz oszacowanie natychmiastowego kursu wymiany, w przypadku braku wymieniałości danej waluty. Ponadto, zmiany do standardu wprowadzają dodatkowe ujawnienia w przypadku braku wymieniałości walut na temat sposobu ustalenia alternatywnego kursu wymiany. Opublikowane zmiany obowiązują dla sprawozdań finansowych za okresy rozpoczynające się z dniem 1 stycznia 2025 r. lub po tej dacie.

- Zmiany w klasyfikacji i wycenie instrumentów finansowych – Zmiany do MSSF 9 i MSSF 7. W maju 2024 roku RMSR opublikowała zmiany do MSSF 9 i MSSF 7 mające na celu: a/ doprecyzowanie daty ujęcia i zaprzestania ujmowania niektórych aktywów i zobowiązań finansowych, ze zwolnieniem dla niektórych zobowiązań finansowych rozliczanych za pośrednictwem elektronicznego systemu przekazów pieniężnych; b/ wyjaśnienie i dodanie dalszych wytycznych dotyczących oceny, czy składnik aktywów finansowych spełnia kryteria SPPI; c/ dodanie nowych ujawnień dotyczących niektórych instrumentów, których warunki umowne mogą zmieniać przepływy pieniężne; oraz d/aktualizuje ujawnienia dotyczące instrumentów kapitałowych wycenianych w wartości godziwej przez inne całkowite dochody (FVOCI). Opublikowane zmiany obowiązują dla sprawozdań finansowych za okresy rozpoczynające się z dniem 1 stycznia 2026 r. lub po tej dacie. Na dzień sporządzenia niniejszego jednostkowego sprawozdania finansowego, zmiany te nie zostały jeszcze zatwierdzone przez Unię Europejską.

Zarząd jest w trakcie weryfikowania wpływu powyższych standardów na sytuację finansową, wyniki działalności Spółki oraz na zakres informacji prezentowanych w jednostkowym sprawozdaniu finansowym. Zarząd Spółki nie przewiduje, aby nowe standardy oraz zmiany do obecnie obowiązujących standardów mogły mieć istotny wpływ na jednostkowe sprawozdanie finansowe Spółki za okres, w którym będą one zastosowane po raz pierwszy.

7.4 ISTOTNE ZASADY RACHUNKOWOŚCI

INWESTYCJE W JEDNOSTKACH ZALEŻNYCH, STOWARZYSZONYCH I WSPÓLNYCH PRZEDSIĘWZIĘCIACH

Akcje i udziały w jednostkach zależnych, stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach wykazywane są według kosztu historycznego po uwzględnieniu odpisów z tytułu utraty wartości.

RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE

Rzeczowe aktywa trwałe są wykazywane według ceny nabycia pomniejszonej o umorzenie (z wyjątkiem gruntów) oraz skumulowane odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości. W skład ceny nabycia wchodzi również koszt wymiany części składowych urządzeń w momencie poniesienia, jeśli jest to istotne. Amortyzacja jest naliczana metodą liniową przez okres użytkowania danego składnika aktywów. Budynki i budowle są amortyzowane stawkami od 2,5% do 4,5%, środki transportu są amortyzowane stawką 20% a urządzenia i pozostałe środki trwałe od 10% do 30%.

Prawo do użytkowania powierzchni biurowych wykazane jest zgodnie z zasadami określonymi w MSSF 16 *Leasing* i amortyzowane jest przez okres trwania umowy najmu.

ZAPASY

Wyroby gotowe

Wyroby gotowe to przede wszystkim jednostki mieszkalne i miejsca parkingowe. Wyroby gotowe wyceniane są według niższej z dwóch wartości: kosztu wytworzenia i możliwej do uzyskania ceny sprzedaży netto.

Cena sprzedaży netto jest to szacowana cena sprzedaży oceniana przez Zarząd Spółki na podstawie cen rynkowych.

Produkcja w toku

Produkcja w toku jest wyceniana wg niższej z dwóch wartości: cena nabycia/koszt wytworzenia i możliwej do uzyskania ceny sprzedaży netto. W przypadku rozbieżności dokonywany jest odpis aktualizacyjny. W przypadku projektów deweloperskich Spółki, ocena konieczności dokonania odpisu aktualizacyjnego dokonywana jest na podstawie opisanego niżej „testu na utratę wartości” opartego na analizie kosztu wytworzenia i możliwej do uzyskania ceny sprzedaży netto.

Test na utratę wartości zapasów

Jeśli przewiduje się, że projekt deweloperski będzie generował stratę, skutkuje to odpisem aktualizującym wartość produkcji w toku, który ujmowany jest niezwłocznie w rachunku zysków i strat. Odpis aktualizacyjny może również dotyczyć nieruchomości, dla których proces deweloperski obciążony jest ryzykiem istotnego przesunięcia w czasie.

Dla każdego projektu deweloperskiego przygotowywane są budżety, które obejmują zarówno dokonane jak i przyszłe przepływy środków pieniężnych dla każdego realizowanego projektu. Budżety te aktualizowane są przynajmniej raz na kwartał. Dla celów badania utraty wartości budżety projektów obejmują wszelkie przeszłe i przewidywane przychody netto pomniejszone o bezpośrednie koszty nabycia gruntu, projektowania, budowy oraz inne koszty związane z przygotowaniem projektu, lokalami pokazowymi oraz biurem sprzedaży na terenie budowy. Budżety te są również obciążane powiązanymi z nimi przeszłymi i przewidywanymi kosztami finansowania zewnętrznego oraz przewidywanymi roszczeniami klientów (jeśli dotyczy do projektu).

Budżety projektów opracowywane są z zastosowaniem zasady ostrożnej wyceny.

Jeśli marża na projekcie, wyliczona z uwzględnieniem wszystkich przychodów i ww. kosztów, jest dodatnia, wówczas nie ma potrzeby tworzenia odpisu z tytułu utraty wartości zapasów. Ujemna marża wskazuje na potencjalny problem utraty wartości, co po dokładnej weryfikacji przepływów środków pieniężnych dla danego projektu skutkuje zaksięgowaniem odpisu na utratę wartości zapasów w kwocie oszacowanej ujemnej wartości tej marży.

Odpis aktualizacyjny ujmowany jest w koszcie własnym sprzedaży w pozycji „Korekta wartości zapasów do wartości netto możliwej do uzyskania”. Ewentualne odwrócenie takiego odpisu na utratę wartości dla danego projektu jest możliwe, jeśli przewidywana wartość marży na tym projekcie przybierze wartość dodatnią.

Jeśli projekt składa się z kilku etapów, wówczas badanie utraty wartości zapasów przeprowadza się w następujący sposób:

- a) wszelkie przyszłe etapy projektu traktowane są jako jeden projekt dla celów badania utraty wartości.
- b) każdy etap projektu, w którym rozpoczęto sprzedaż i proces budowy, zostaje odłączony od reszty projektu (budowy) i dla celów badania utraty wartości rozpatruje się go osobno.

KOSZTY FINANSOWANIA ZEWNĘTRZNEGO

Koszty finansowania zewnętrznego ujmuje się jako koszty w rachunku zysków i strat w okresie w którym je poniesiono z wyjątkiem kosztów aktywowanych, czyli kosztów które można przyporządkować do kosztów wytworzenia dostosowanych składników aktywów (w przypadku Spółki: do produkcji w toku) jako część ich kosztu wytworzenia.

Koszty finansowe aktywowane są do produkcji w toku tylko w okresie kiedy projekt deweloperski jest aktywny. Projekt uważa się za aktywny, gdy dla zakupionych gruntów prowadzone są prace projektowe lub budowlane oraz podczas procesu uzyskiwania kluczowych decyzji administracyjnych potrzebnych do prowadzenia projektu.

Koszty finansowe przestają być aktywowane z chwilą, gdy zasadniczo wszystkie działania, których przeprowadzenie jest konieczne do przygotowania mieszkań do przekazania klientom zostały zakończone.

Aktywowanie kosztów finansowych jest zawieszane w przypadku wstrzymania działań związanych z działalnością inwestycyjną na projekcie, w tym prac związanych z projektowaniem, procesem budowlanym lub uzyskiwaniem odpowiednich zezwoleń i postanowień administracyjnych dotyczących projektu.

NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG ORAZ POZOSTAŁE NALEŻNOŚCI

Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności wyceniane są w oparciu o MSSF 9, który wprowadził koncepcję szacowania odpisów z tytułu utraty wartości aktywów finansowych z zastosowaniem modelu bazującym na stratach oczekiwanych.

LOKATY BANKOWE POWYŻEJ TRZECH MIESIĘCY

Lokaty bankowe z okresem zapadalności powyżej trzech miesięcy (na dzień ich utworzenia) prezentowane są w pozycji „Krótkoterminowe aktywa finansowe”.

ŚRODKI PIENIĘŻNE I EKWIWALENTY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH

Środki pieniężne i lokaty krótkoterminowe z okresem zapadalności do trzech miesięcy (na dzień ich utworzenia) wykazane są w bilansie w wartości nominalnej i obejmują środki pieniężne w banku i w kasie oraz lokaty krótkoterminowe o pierwotnym okresie zapadalności nie przekraczającym trzech miesięcy. Saldo środków pieniężnych i ich ekwiwalentów wykazane w sprawozdaniu w rachunku przepływów pieniężnych składa się z określonych powyżej środków pieniężnych i ich ekwiwalentów pomniejszonych o niespłacone kredyty w rachunkach bieżących.

OPROCENTOWANE KREDYTY BANKOWE, POŻYCZKI I PAPIERY DŁUŻNE

W momencie początkowego ujęcia, wszystkie kredyty bankowe, pożyczki i papiery dłużne są ujmowane według wartości godziwej, pomniejszonej o koszty związane z uzyskaniem kredytu lub pożyczki.

Po początkowym ujęciu oprocentowane kredyty, pożyczki i papiery dłużne są wyceniane według zamortyzowanego kosztu, przy zastosowaniu metody efektywnej stopy procentowej.

Przy ustalaniu zamortyzowanego kosztu uwzględnia się koszty związane z uzyskaniem kredytu lub pożyczki oraz dyskonta lub premie uzyskane w związku z ich pozyskaniem.

Zaciągnięcia i spłaty dokonywane dla kredytów bankowych, pożyczek i papierów dłużnych, prezentowane są w rachunku przepływów pieniężnych odpowiednio jako wpływy lub wydatki w działalności finansowej i nie są ze sobą netowane w okresie sprawozdawczym. Wyjątek stanowią zaciągnięcia i spłaty dokonywane dla kredytów w rachunku bieżącym (typu „overdraft”) dla których zaciągnięcia i spłaty prezentowane są per saldo ze względu na krótkie terminy płatności, duże i szybkie kwoty spłat/zaciągnięć.

ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU DOSTAW, USŁUG I PODATKÓW ORAZ POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA

Zobowiązania krótkoterminowe z tytułu dostaw, usług i podatków oraz pozostałe zobowiązania wykazywane są w kwocie wymagającej zapłaty.

W przypadku, gdy wpływ wartości pieniądza w czasie jest istotny (w szczególności dotyczy to zatrzymanych kaucji gwarancyjnych), wartość zobowiązań jest ustalana poprzez zdyskontowanie prognozowanych przyszłych przepływów pieniężnych do wartości bieżącej. Jeżeli zastosowana została metoda polegająca na dyskontowaniu, zwiększenie zobowiązania w związku z upływem czasu jest ujmowane jako koszty finansowe.

REZERWY

Rezerwy tworzone są wówczas, gdy na Spółce ciąży istniejący obowiązek (prawny lub zwyczajowo oczekiwany) wynikający ze zdarzeń przeszłych i gdy prawdopodobne jest, że wypełnienie tego obowiązku spowoduje konieczność wypływu korzyści ekonomicznych oraz można dokonać wiarygodnego oszacowania kwoty tego zobowiązania. Koszty dotyczące danej rezerwy są wykazane w rachunku zysków i strat po pomniejszeniu o wszelkie zwroty.

UJMOWANIE PRZYCHODÓW

Przychody są ujmowane w takiej wysokości, w jakiej jest prawdopodobne, że Spółka uzyska korzyści ekonomiczne związane z daną transakcją oraz gdy kwotę przychodów można wycenić w wiarygodny sposób. Zanim przychody zostaną ujęte, muszą zostać spełnione następujące kryteria:

Sprzedaż produktów

Przychody ze sprzedaży nieruchomości (jednostek mieszkalnych, powierzchni komercyjnych itp.) są rozpoznawane w momencie przejścia na nabywcę nieruchomości kontroli nad nabywaną nieruchomością oraz znaczących ryzyk i korzyści właściwych dla prawa własności. Według oceny Spółki następuje to w momencie wydania nieruchomości kupującemu na podstawie podpisanego przez strony protokołu odbioru, pod warunkiem dokonania przez kupującego 100% wpłat na poczet ceny nabycia nieruchomości.

W przypadku gdy projekt deweloperski związany ze sprzedażą nieruchomości (jednostek mieszkalnych, powierzchni komercyjnych itp.) prowadzony jest na nieruchomości (gruncie) należącym do strony trzeciej, jednak realizacja projektu (marketing, sprzedaż, obsługa klienta i obsługa projektowo-budowlana) prowadzona jest przez Spółkę oraz ryzyka związane z prowadzeniem takiego projektu leżą po stronie Spółki, przychody ze sprzedaży takich nieruchomości są rozpoznawane analogicznie jak to zostało wyżej opisane w odniesieniu do projektów deweloperskich prowadzonych na nieruchomościach należących do Spółki lub będących w jej wieczystym użytkowaniu.

Spółka rozpoznaje przychody z tytułu usług budowlanych (budowa nieruchomości) w miarę upływu czasu. Przychody ustalane są metodą stopnia zaawansowania. Spółka określa stopień zaawansowania realizacji umowy poprzez ustalenie udziału kosztów, poniesionych od dnia zawarcia umowy do dnia ustalenia przychodu, w szacowanych łącznych kosztach umowy.

Jeżeli nie można w wiarygodny sposób oszacować wyniku umowy wówczas przychody ujmuje się do wysokości poniesionych kosztów, co do których istnieje prawdopodobieństwo ich odzyskania, przy czym koszty umowy ujmuje się jako koszty tego okresu, w którym zostały poniesione.

Sprzedaż usług budowlanych

W przypadku, kiedy istnieje prawdopodobieństwo, iż łączne koszty związane z realizacją kontraktu przekroczą łączne przychody, przewidywana strata (nadwyżka łącznych szacowanych kosztów nad łącznymi szacowanymi przychodami) obciąża koszty okresu i wykazywana jest w koszcie własnym sprzedaży (koszt sprzedaży usług). W sytuacji, kiedy wartość oszacowanych przychodów metodą stopnia zaawansowania kontraktu przekracza przychody zafakturowane, powstałą różnicę ujmuje się w pozycji Przychody ze sprzedaży (Przychody ze sprzedaży usług) oraz rozpoznaje aktywa w pozycji Pozostałe aktywa obrotowe. Natomiast jeżeli wartość oszacowanych przychodów metodą stopnia zaawansowania kontraktu jest niższa niż przychody zafakturowane, powstałą różnicę ujmuje się w pozycji Przychody ze sprzedaży (Przychody ze sprzedaży usług) oraz rozpoznaje zobowiązanie w pozycji Przychody przyszłych okresów.

Sprzedaż pozostałych usług

Przychody ze sprzedaży usług innych niż budowlane, w tym przychody z tytułu administrowania osiedlami, wykazywane są w okresie, w którym usługa jest świadczona.

PODATKI

Podatek bieżący

Zobowiązania i należności z tytułu bieżącego podatku za okres bieżący i okresy poprzednie wycenia się w wysokości kwot przewidywanej zapłaty na rzecz organów podatkowych (podlegających zwrotowi od organów podatkowych) z zastosowaniem stawek podatkowych i przepisów podatkowych, które obowiązywały na dzień bilansowy.

Podatek odroczony

Na potrzeby sprawozdawczości finansowej podatek odroczony jest obliczany metodą zobowiązań bilansowych w stosunku do różnic przejściowych występujących na dzień bilansowy między wartością podatkową aktywów i zobowiązań a ich wartością bilansową wykazaną w sprawozdaniu finansowym.

Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego ujmowane są w odniesieniu do wszystkich ujemnych różnic przejściowych, jak również niewykorzystanych ulg podatkowych i niewykorzystanych strat podatkowych przeniesionych na następne lata w takiej wysokości, w jakiej jest prawdopodobne, że zostanie osiągnięty dochód do opodatkowania, który pozwoli wykorzystać ww. różnice, ulgi i straty.

Wartość bilansowa składnika aktywów z tytułu odroczonego podatku jest weryfikowana na każdy dzień bilansowy i ulega stosownemu obniżeniu o tyle, o ile przestało być prawdopodobne osiągnięcie dochodu do opodatkowania wystarczającego do częściowego lub całkowitego zrealizowania składnika aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego. Nieujęty składnik aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego podlega ponownej ocenie na każdy dzień bilansowy i jest ujmowany do wysokości odzwierciedlającej prawdopodobieństwo osiągnięcia w przyszłości dochodów do opodatkowania, które pozwolą na odzyskanie tego składnika aktywów.

Rezerwa na podatek odroczonego jest tworzona w wysokości kwoty podatku dochodowego wymagającej w przyszłości zapłaty w związku z występowaniem dodatnich przejściowych różnic, to jest różnic, które spowodują w przyszłości zwiększenia podstawy obliczenia podatku dochodowego.

Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego oraz rezerwy na podatek odroczonego wyceniane są z zastosowaniem stawek podatkowych, które według przewidywań będą obowiązywać w okresie, gdy składnik aktywów zostanie zrealizowany lub rezerwa rozwiązana, przyjmując za podstawę stawki podatkowe (i przepisy podatkowe) prawnie lub faktycznie obowiązujące na dzień bilansowy.

Podatek dochodowy dotyczący pozycji ujmowanych poza zyskiem lub stratą jest ujmowany poza zyskiem lub stratą: w innych całkowitych dochodach dotyczący pozycji ujętych w innych całkowitych dochodach lub bezpośrednio w kapitale własnym dotyczący pozycji ujętych bezpośrednio w kapitale własnym.

Spółka kompensuje ze sobą aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego z rezerwami z tytułu odroczonego podatku dochodowego wtedy i tylko wtedy, gdy posiada możliwy do wyegzekwowania tytuł prawny do przeprowadzenia kompensat należności z rezerwami z tytułu bieżącego podatku i odroczonego podatku dochodowego ma związek z tym samym podatnikiem i tym samym organem podatkowym.

DYWIDENDY

Dywidendy są ujmowane w momencie ustalenia praw akcjonariuszy lub udziałowców do ich otrzymania.

ZYSK NETTO NA AKCJĘ

Zysk netto na akcję dla każdego okresu jest obliczony poprzez podzielenie zysku netto za dany okres przez średnią ważoną liczbę akcji w danym okresie sprawozdawczym.

LEASING

Spółka ujmuje aktywa i zobowiązania dla wszystkich transakcji leasingu zawartych na okres powyżej 12 miesięcy, za wyjątkiem sytuacji, gdy dane aktywo jest niskiej wartości; oraz amortyzację leasingowanego aktywa odrębnie od odsetek od zobowiązania leasingowego w rachunku zysków i strat.

Aktywa z tytułu prawa do użytkowania ujęte są w bilansie w ramach tej samej pozycji, w ramach której przedstawione zostałyby odpowiednie bazowe składniki aktywów, gdyby były własnością Spółki (leasingobiorcy).

Prawo do użytkowania powierzchni biurowych

Prawo do użytkowania powierzchni biurowej jest amortyzowane oraz rozpoznawane są koszty finansowe z tytułu leasingu. Aktywo z tego tytułu wykazane zostało w bilansie w pozycji *Rzeczowe aktywa trwałe*. Zobowiązanie zostało wykazane odpowiednio w zobowiązaniach długo lub krótkoterminowych.

Prawa wieczystego użytkowania gruntów

Koszty – koszty związane z leasingiem prawa wieczystego użytkowania gruntów są odnoszone do pozycji *Zapasy* (w pozycji *Półprodukty i produkcja w toku*) w trakcie realizacji projektu deweloperskiego.

Aktywo – aktywo z tego tytułu wykazane zostało w bilansie w pozycji *Zapasy* lub *Należności krótkoterminowe*.

Zobowiązanie – zobowiązanie zostało wykazane w całości w zobowiązaniach krótkoterminowych.

Powyższy sposób alokacji opłat z tytułu prawa wieczystego użytkowania gruntów wynika z faktu, że prawa te dotyczą nieruchomości, na których Spółka realizuje swoje projekty deweloperskie. Dlatego koszty leasingu prawa wieczystego użytkowania odnoszone są do zapasów (*Produkcja w toku*) a następnie, wraz z kosztem sprzedaży wyrobów gotowych odnoszone są do rachunku zysków i strat w okresie w którym dane wyroby gotowe są przekazywane klientom (czyli w momencie rozpoznania sprzedaży).

W dniu 20 lipca 2018 r. weszła w życie Ustawa o przekształceniu prawa wieczystego użytkowania gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów. Grunty objęte wyżej opisanym przekształceniem Spółka traktuje analogicznie do tych, w stosunku do których była dotychczas użytkownikiem wieczystym, traktując opłaty przekształceniowe analogicznie do opłat z tytułu wieczystego użytkowania.

Uzasadnienie klasyfikacji aktywów i zobowiązań z tytułu leasingu prawa wieczystego użytkowania gruntów w bilansie

Generalnie, prawa do wieczystego użytkowania gruntów, na których prowadzone są projekty deweloperskie, klasyfikowane są jako zapasy. Zobowiązania do zapłaty za te prawa zostaną rozliczone poprzez ich przeniesienie na nabywców mieszkań, z którymi te prawa są związane. Zobowiązania dotyczące tych praw klasyfikuje się jako zobowiązania krótkoterminowe co jest spójne z klasyfikacją zapasów, których te zobowiązania dotyczą (wykazanych jako aktywa obrotowe). Klasyfikacja zobowiązań i zapasów do krótkoterminowych wynika z faktu, iż ich rozliczenie (tj. zbycie lokali i przeniesienie związanych z nimi zobowiązań) następuje w ciągu okresu stanowiącego tzw. „cykl operacyjny” Spółki. Cykl operacyjny to okres od dnia rozpoczęcia projektu deweloperskiego do realizacji zapasów w postaci środków pieniężnych.

Spółka zostaje prawnie zwolniona z długu wynikającego z obowiązku zapłaty opłat za wieczyste użytkowanie lub opłat przekształceniowych dopiero w momencie prawnego (notarialnego) przeniesienia na nabywcę udziału w gruncie przynależnym do sprzedanego lokalu. W związku z tym, do momentu przeniesienia ww. własności, zobowiązanie z tyt. leasingu gruntu pozostaje w bilansie Spółki. Z tego względu, w momencie przekazania nabywcy lokalu (który jest jednocześnie momentem ujęcia przychodu ze sprzedaży lokalu) następuje przeniesienie związanej z tym lokalem części aktywa z tytułu leasingu z *Zapasów* na *Należności* od nabywcy, w kwocie korespondującej z ujętym zobowiązaniem z tyt. leasingu danego gruntu.

Do momentu przeniesienia na nabywcę własności, zarówno należność jak i zobowiązanie wykazywane są jako krótkoterminowe gdyż, ich rozliczenie nastąpi poprzez przeniesienie na nabywcę w okresie „cyklu operacyjnego”. W dacie przeniesienia na nabywcę własności następuje wyksięgowanie zobowiązania z tytułu leasingu gruntu oraz należności z tego tytułu od nabywców lokali.

Wszystkie przyszłe płatności wynikające z posiadania prawa do wieczystego użytkowania, wynikające z okresu na jaki to prawo jest udzielone dla poszczególnych nieruchomości (może wynosić do 99 lat) są dyskontowane. Okres ten nie zależy od przewidywanego przez Spółkę okresu, w którym Spółka będzie właścicielem prawa do wieczystego użytkowania, czyli od planowanego wykorzystania tych nieruchomości pod inwestycje deweloperskie.

7.5 KLUCZOWE WARTOŚCI OPARTE NA PROFESJONALNYM OSĄDZIE I ŹRÓDŁA SZACUNKÓW

W procesie stosowania zasad (polityki) rachunkowości wobec zagadnień podanych poniżej, największe znaczenie, oprócz szacunków księgowych, miał profesjonalny osąd kierownictwa i przyjęte założenia.

BUDŻETY PROJEKTÓW DEWELOPERSKICH

Podstawą do decyzji o zakupie nieruchomości (gruntów) są analizy, których jednym z najważniejszych elementów są tzw. budżety zakupowe sporządzane w celu oceny przyszłej zyskowności projektów. Od momentu zakupu nieruchomości, budżety dla tych projektów budowlanych są aktualizowane zgodnie z najlepszą wiedzą i doświadczeniem kadry kierowniczej Spółki. Wszystkie budżety projektów budowlanych są weryfikowane i w razie potrzeby aktualizowane nie rzadziej niż co 3 miesiące. Aktualizowane budżety projektów stanowią podstawę do:

- weryfikacji ich rentowności i weryfikacji ewentualnego odpisu aktualizującego wartość zapasów,
- tworzenia prognoz finansowych, budżetów rocznych i planów średnioterminowych.

UJMOWANIE PRZYCHODÓW ZE SPRZEDAŻY PRODUKTÓW

Przychody ze sprzedaży nieruchomości (jednostek mieszkalnych, powierzchni komercyjnych itp.) są rozpoznawane w momencie przejścia na nabywcę nieruchomości kontroli nad nabywaną nieruchomością oraz znaczących ryzyk i korzyści właściwych dla prawa własności. Według oceny kadry zarządzającej Spółki następuje to w momencie wydania nieruchomości kupującemu na podstawie podpisanego przez strony protokołu odbioru, pod warunkiem dokonania przez kupującego 100% wpłat na poczet ceny nabycia nieruchomości.

SEZONOWOŚĆ

Działalność operacyjna Spółki nie podlega istotnym zjawiskom sezonowości.

7.6 WARTOŚCI NIEMATERIALNE

Rok bieżący

WARTOŚCI NIEMATERIALNE	Inne wartości niematerialne	Oprogramowanie komputerowe	Znak towarowy	Wartości niematerialne w realizacji	Razem
Wartość brutto na początek okresu	7 486	40 503	-	415	48 404
Zwiększenia - nabycie spółek	-	-	-	-	-
Zwiększenia pozostałe	246	23	-	8 549	8 818
Przeniesienia	424	6 439	-	(6 863)	-
(Zmniejszenia)	(46)	-	-	-	(46)
Wartość brutto na koniec okresu	8 110	46 965	-	2 101	57 176
Skumulowana amortyzacja na początek okresu	6 575	22 615	-	-	29 190
Zwiększenia - nabycie spółek	-	-	-	-	-
Zwiększenia pozostałe	534	6 371	-	-	6 905
(Zmniejszenia)	-	-	-	-	-
Skumulowana amortyzacja na koniec okresu	7 109	28 986	-	-	36 095
Wartość netto na koniec okresu	1 001	17 979	-	2 101	21 081

Rok poprzedni

WARTOŚCI NIEMATERIALNE	Inne wartości niematerialne	Oprogramowanie komputerowe	Znak towarowy	Wartości niematerialne w realizacji	Razem
Wartość brutto na początek okresu	7 033	35 535	-	182	42 750
Zwiększenia - nabycie spółek	-	-	-	-	-
Zwiększenia pozostałe	-	-	-	5 715	5 715
Przeniesienia	514	4 968	-	(5 482)	-
(Zmniejszenia)	(61)	-	-	-	(61)
Wartość brutto na koniec okresu	7 486	40 503	-	415	48 404
Skumulowana amortyzacja na początek okresu	5 864	17 227	-	-	23 091
Zwiększenia - nabycie spółek	-	-	-	-	-
Zwiększenia pozostałe	728	5 388	-	-	6 116
(Zmniejszenia)	(17)	-	-	-	(17)
Skumulowana amortyzacja na koniec okresu	6 575	22 615	-	-	29 190
Wartość netto na koniec okresu	911	17 888	-	415	19 214

Wartości niematerialne są amortyzowane przez okres ich szacunkowej, ekonomicznej użyteczności, który wynosi przeciętnie od 2 do 5 lat. Nie występują wartości niematerialne o nieokreślonym okresie użytkowania.

Na dzień 31 grudnia 2024 roku nie wystąpiły okoliczności, w wyniku których Spółka winna utworzyć odpisy aktualizujące na wartości niematerialne.

Koszty amortyzacji wartości niematerialnych zostały ujęte w kosztach sprzedaży i kosztach ogólnego zarządu.

Na wartościach niematerialnych nie ustanowiono żadnych zabezpieczeń.

7.7 RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE

Rok bieżący

RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE	Prawo do użytkowania lokali	Grunty i budynki	Środki transportu	Urządzenia i pozostałe środki trwałe	Razem
Wartość brutto na początek okresu	32 966	2 406	7 937	12 138	55 447
Zwiększenia - nabycie spółek	-	-	-	-	-
Zwiększenia pozostałe (Zmniejszenia)	3 437	6 218	1 928	2 522	14 105
	-	(4 494)	(758)	(4 054)	(9 306)
Wartość brutto na koniec okresu	36 403	4 130	9 107	10 606	60 246
Skumulowana amortyzacja na początek okresu	19 624	-	5 128	10 834	35 586
Zwiększenia - nabycie spółek	-	-	-	-	-
Zwiększenia pozostałe (Zmniejszenia)	4 894	502	974	1 297	7 667
	-	-	(758)	(3 811)	(4 569)
Skumulowana amortyzacja na koniec okresu	24 518	502	5 344	8 320	38 684
Wartość netto na koniec okresu	11 885	3 628	3 763	2 286	21 562

Rok poprzedni

RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE	Prawo do użytkowania lokali	Grunty i budynki	Środki transportu	Urządzenia i pozostałe środki trwałe	Razem
Wartość brutto na początek okresu	30 978	-	7 804	11 606	50 388
Zwiększenia - nabycie spółek	-	-	-	-	-
Zwiększenia pozostałe (Zmniejszenia)	1 988	2 406	1 369	897	6 660
	-	-	(1 236)	(365)	(1 601)
Wartość brutto na koniec okresu	32 966	2 406	7 937	12 138	55 447
Skumulowana amortyzacja na początek okresu	15 296	-	5 513	10 013	30 822
Zwiększenia - nabycie spółek	-	-	-	-	-
Zwiększenia pozostałe (Zmniejszenia)	4 328	-	810	1 176	6 314
	-	-	(1 195)	(355)	(1 550)
Skumulowana amortyzacja na koniec okresu	19 624	-	5 128	10 834	35 586
Wartość netto na koniec okresu	13 342	2 406	2 809	1 304	19 861

Zwiększenia rzeczowych aktywów trwałych nastąpiły w wyniku nabycia.

Na dzień 31 grudnia 2024 roku nie wystąpiły okoliczności, w wyniku których Spółka winna utworzyć odpisy aktualizujące na rzeczowe aktywa trwałe.

Na środkach trwałych nie ustanowiono żadnych zabezpieczeń.

7.8 INWESTYCJE W JEDNOSTKACH ZALEŻNYCH, STOWARZYSZONYCH I WSPÓLNYCH PRZEDSIĘWZIĘCIACH

INWESTYCJE W JEDNOSTKACH ZALEŻNYCH, STOWARZYSZONYCH I WSPÓLNYM PRZEDSIĘWZIĘCIU	31.12.2024	31.12.2023
Udziały w jednostkach zależnych, stowarzyszonych i wspólnym przedsięwzięciu	449 328	472 613
Stan na koniec okresu	449 328	472 613

UDZIAŁY W JEDNOSTKACH ZALEŻNYCH, STOWARZYSZONYCH I WSPÓLNYM PRZEDSIĘWZIĘCIU

Na dzień 31 grudnia 2024 i 2023 roku Spółka nie posiadała inwestycji we wspólnych przedsięwzięciach.

Inwestycje w jednostkach zależnych i stowarzyszonych przedstawiono w poniższej tabeli:

UDZIAŁY W JEDNOSTKACH ZALEŻNYCH, STOWARZYSZONYCH I WSPÓLNYM PRZEDSIĘWZIĘCIU	Stan na 31.12.2024			Stan na 31.12.2023		
	Udziały Spółki (%)	Wartość inwestycji brutto	Wartość bilansowa inwestycji netto	Udziały Spółki (%)	Wartość inwestycji brutto	Wartość bilansowa inwestycji netto
Dom Development Grunty sp. z o.o.	46%	24	24	46%	24	24
Dom Development Wrocław sp. z o.o.	100%	17 502	17 502	100%	35 802	35 802
Dom Development Kredyty sp. z o.o.	100%	505	505	100%	505	505
Euro Styl S.A.	100%	265 472	265 472	100%	265 473	265 473
Dom Construction sp. z o.o.	100%	3 103	3 103	100%	3 103	3 103
Dom Development Kraków sp. z o.o.	100%	162 722	162 722	100%	162 722	162 722
Dom Development Kraków 12 sp. z o.o.	-	-	-	100%	8 784	4 984
Fundacja Nasz Dom	100%	-	-	-	-	-
Razem		449 328	449 328		476 413	472 613

- Grupa Kapitałowa Euro Styl S.A.

Euro Styl S.A. jest podmiotem dominującym Grupy Kapitałowej Euro Styl S.A. Przedmiotem działalności tej grupy jest prowadzenie projektów deweloperskich na terenie Trójmiasta i okolic.

Skład Grupy Euro Styl na dzień 31 grudnia 2024 r. przedstawia poniższa tabela:

Grupa Euro Styl S.A.	Udział jednostki dominującej w kapitale podstawowym	Udział jednostki dominującej w prawach głosów
Euro Styl Construction sp. z o.o.	100%	100%
Euro Styl Montownia sp. z o.o.	100%	100%
Apartamenty Las Jastarnia sp. z o.o.	100%	100%
GGI Dolne Miasto sp. z o.o.	100%	100%
Your Destination sp. z o.o.	100%	100%

Ponadto na dzień 31 grudnia 2024 roku Euro Styl S.A. posiada po 50% udziałów we wspólnych przedsięwzięciach (w których realizowane będą projekty deweloperskie) wycenianych w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym metodą praw własności. Są to:

- Bysewska Sp. z o.o.
- DOKI V Sp. z o.o.

Grupa ta posiada w swoim portfelu spółkę budowlaną Euro Styl Construction Sp. z o.o., która realizuje budowę inwestycji mieszkaniowych w formie generalnego wykonawstwa wyłącznie dla spółek Grupy Kapitałowej Euro Styl S.A.

- Dom Development Wrocław sp. z o.o.

Przedmiotem działalności spółki jest prowadzenie projektów deweloperskich na terenie Wrocławia.

- Dom Development Kraków Sp. z o.o.

Dom Development Kraków Sp. z o.o. jest spółką powołaną w lutym 2022 r., w której miała miejsce stopniowa konsolidacja działalności deweloperskiej na rynku krakowskim w ramach Grupy Kapitałowej Dom Development S.A.. Konsolidacja ta została zakończona w 2024 roku.

- Dom Development Kredyty sp. z o.o.

W ramach swojej działalności statutowej spółka ta prowadzi usługi pośrednictwa kredytowego na rzecz instytucji finansowych.

- Dom Development Grunty spółka z o.o.

Spółka posiada 46,00% udziału w kapitale spółki Dom Development Grunty spółka z o.o. - spółce uczestniczącej w transakcjach obrotu nieruchomościami w ramach Grupy.

- Dom Construction sp. z o.o.

Spółka Dom Construction Sp. z o.o. realizuje budowę inwestycji mieszkaniowych w formie generalnego wykonawstwa. Dom Construction Sp. z o.o. świadczy usługi wyłącznie dla spółek Grupy (poza spółkami z Grupy Kapitałowej Euro Styl S.A., w których budowy realizowane są przez spółkę Euro Styl Construction Sp. z o.o.).

- Fundacja Nasz Dom

Cele i zakres działań Fundacji są związane z prowadzoną przez Spółkę i Grupę działalnością, czyli tworzeniem miejsc do życia, rozwiązywaniem problemów mieszkaniowych oraz wspieraniem strategii zrównoważonego rozwoju Grupy. Działania Fundacji obejmowały będą pomoc rodzinom i osobom w trudnej sytuacji życiowej, w tym poza granicami kraju, np. w Ukrainie, zaangażowanie w życie lokalnych społeczności poprzez projekty prospołeczne oraz wsparcie dla inicjatyw charytatywnych.

OPIS ISTOTNYCH ZMIAN W OKRESIE OD 1 STYCZNIA DO 31 GRUDNIA 2024 ROKU

- Kontynuacja koncentracji działalności deweloperskiej na rynku krakowskim w spółce Dom Development Kraków Sp. z o.o.

W dniu 10 czerwca 2024 r. Spółka sprzedała udziały w spółce zależnej Dom Development Kraków 12 sp. z o.o. do innej spółki zależnej Dom Development Kraków sp. z o.o.

W czerwcu 2024 r. spółka Dom Development Kraków 12 sp. z o.o. przekazała zawiadomienie o zamiarze połączenia Dom Development Kraków 12 sp. z o.o. (jako spółki przejmowanej) oraz Dom Development Kraków sp. z o.o. (jako spółki przejmującej). Połączenie to zostało zarejestrowane w KRS pod datą 1 sierpnia 2024 r., co tym samym zakończyło proces koncentracji działalności deweloperskiej na rynku krakowskim w spółce Dom Development Kraków Sp. z o.o.

- Zwrot dopłaty do kapitału w Dom Development Wrocław Sp. z o.o.

W dniu 28 czerwca 2024 r. Spółka otrzymała od Dom Development Wrocław Sp. z o.o. częściowy zwrot dopłaty do kapitału w kwocie 18 300 tys. zł.

7.9 POŻYCZKI UDZIELONE (DŁUGO I KRÓTKOTERMINOWE) ORAZ POZOSTAŁE NALEŻNOŚCI DŁUGOTERMINOWE

NALEŻNOŚCI DŁUGOTERMINOWE	31.12.2024	31.12.2023
Należności z tytułu sprzedaży aktywów finansowych	-	-
Należności z tytułu ustanowionych kaucji	2 480	1 804
Pozostałe należności długoterminowe	3 262	3 205
Razem	5 742	5 009

POŻYCZKI UDZIELONE	31.12.2024	31.12.2023
Pożyczki udzielone – część długoterminowa	154 500	462 337
Pożyczki udzielone – część krótkoterminowa	360 750	-
Razem	515 250	462 337

Pożyczki prezentowane w powyższych zestawieniach wykazane są wraz z naliczonymi odsetkami na dzień bilansowy.

POŻYCZKI UDZIELONE

Wszystkie udzielone przez Spółkę pożyczki są pożyczkami do podmiotów powiązanych.

Poniższa tabela przedstawia pożyczki udzielone przez Spółkę oraz ich stan na dzień 31 grudnia 2024 r. wraz z naliczonymi odsetkami:

Data zawarcia umowy	Pożyczkobiorca	Kwota pożyczki (bez odsetek)	Termin spłaty	Stan na koniec okresu
26.02.2019	Euro Styl S.A.	150 000	31.12.2025	119 250
27.09.2019	Dom Development Wrocław sp. z o.o.	270 000	31.12.2025	195 000
09.08.2022	Dom Development Kraków sp. z o.o.	100 000	31.12.2025	46 500
28.04.2023	Dom Development Kraków sp. z o.o.	165 100	31.12.2027	154 500
Razem				515 250

7.10 ZAPASY

ZAPASY	31.12.2024	31.12.2023
Zaliczki na dostawy	114 442	77 386
w tym: według ceny nabycia/kosztu wytworzenia	114 442	77 386
odpis do wartości netto możliwej do uzyskania	-	-
Półprodukty i produkcja w toku	1 895 012	1 833 538
w tym: według ceny nabycia/kosztu wytworzenia	1 891 767	1 823 899
prawo wieczystego użytkowania gruntów (leasing)	34 153	40 548
odpis do wartości netto możliwej do uzyskania	(30 908)	(30 909)
Wyroby gotowe	115 516	139 937
w tym: według ceny nabycia/kosztu wytworzenia	121 745	146 166
odpis do wartości netto możliwej do uzyskania	(6 229)	(6 229)
Razem	2 124 970	2 050 861

ODPISY AKTUALIZUJĄCE WARTOŚĆ ZAPASÓW	01.01.-31.12.2024	01.01.-31.12.2023
Stan na początek okresu	37 138	47 134
Zwiększenia	-	1 454
(Zmniejszenia)	(1)	(11 450)
Stan na koniec okresu	37 137	37 138

Określenie wartości odpisów aktualizujących wartość zapasów jest wynikiem przeprowadzonych przez Spółkę analiz i testów na utratę wartości.

Metodologia badania zapasów pod kątem utraty wartości opisana została w nocie 7.4 „Istotne zasady rachunkowości”.

WARTOŚĆ BILANSOWA ZAPASÓW STANOWIĄCYCH ZABEZPIECZENIE SPŁATY ZOBOWIĄZAŃ ORAZ WYSOKOŚĆ USTANOWIONYCH HIPOTEK	31.12.2024	31.12.2023
HIPOTEKI - wartość hipotek zabezpieczających zobowiązania:		
Wynikających z umów zakupu nieruchomości	-	-
Wynikających z umów kredytowych Spółki oraz spółek z Grupy	900 000	765 000

PRACE PRZYGOTOWAWCZE

W przypadku braku pewności co do możliwości zakupu ziemi dla potencjalnego projektu, koszty prac przygotowawczych związanych z tymi projektami obciążają jednostkowy rachunek zysków i strat Spółki w okresie, w którym powstały. Pozostałe prace przygotowawcze są aktywowane w produkcji w toku.

Poniższa tabela prezentuje koszt prac przygotowawczych rozpoznany w jednostkowym rachunku zysków i strat.

KOSZT PRAC PRZYGOTOWAWCZYCH ROZPOZNANY W RACHUNKU ZYSKÓW I STRAT	01.01.-31.12.2024	01.01.-31.12.2023
Prace przygotowawcze	1 409	1 108

7.11 NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG ORAZ POZOSTAŁE NALEŻNOŚCI

NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG ORAZ POZOSTAŁE NALEŻNOŚCI	31.12.2024	31.12.2023
Należności handlowe	33 672	31 173
Należności od jednostek powiązanych	8 815	6 307
Należności z tytułu podatków	-	2 092
Pozostałe należności	13 985	13 218
Razem	56 472	52 790

Należności z tytułu podatków stanowią należności z tytułu podatku VAT wynoszące na dzień 31 grudnia 2024 roku i 31 grudnia 2023 roku odpowiednio 0 tys. zł i 2 081 tys. zł.

Spółka utworzyła odpisy aktualizujące wartość należności, które zostały ujęte w *pozostałych kosztach operacyjnych*.

Odpisy aktualizujące zostały utworzone zgodnie z najlepszą wiedzą i doświadczeniem Spółki w oparciu o indywidualną analizę poszczególnych sald.

STRUKTURA WIEKOWA NALEŻNOŚCI HANDLOWYCH	31.12.2024	31.12.2023
Należności niewymagalne oraz przeterminowane do 3 miesięcy	26 146	28 829
Powyżej 3 miesięcy do 6 miesięcy	591	404
Powyżej 6 miesięcy do 1 roku	3 750	1 640
Powyżej 1 roku	4 306	4 655
Należności z tytułu dostaw i usług brutto	34 793	35 528
Odpisy aktualizujące wartość należności	(1 121)	(4 355)
Należności z tytułu dostaw i usług netto	33 672	31 173

Odpisy aktualizacyjne przedstawione w poniższej tabeli dotyczą w całości należności handlowych przeterminowanych.

ZMIANA STANU ODPISÓW AKTUALIZUJĄCYCH WARTOŚĆ NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG ORAZ POZOSTAŁE NALEŻNOŚCI	01.01.-31.12.2024	01.01.-31.12.2023
Stan na początek okresu	4 355	6 569
Zwiększenia	1 056	3 504
(Zmniejszenia)	(4 290)	(5 718)
Stan na koniec okresu	1 121	4 355

Na dzień bilansowy nie występowały należności z tytułu dostaw i usług oraz inne należności w walutach obcych.

Koszty i przychody związane z utworzeniem i rozwiązaniem odpisów aktualizujących wartość należności rozpoznane są odpowiednio w *pozostałych kosztach operacyjnych* lub *pozostałych przychodach operacyjnych*.

7.12 POZOSTAŁE AKTYWA OBROTOWE

POZOSTAŁE AKTYWA OBROTOWE	31.12.2024	31.12.2023
Rozliczenia międzyokresowe kosztów	5 413	4 823
Rozliczenie kontraktów długoterminowych	17 057	68 837
Naliczone przychody finansowe od lokat	12	3
Pozostałe	43	1 173
Razem	22 525	74 836

Rozliczenie kontraktów długoterminowych dotyczy realizowanego przez Spółkę projektu budowlanego w formule generalnego wykonawstwa. Rozliczenia te stanowią różnicę między przychodem oszacowanym metodą stopnia zaawansowania kontraktu a przychodem zafakturowanym.

7.13 KRÓTKOTERMINOWE AKTYWA FINANSOWE

KRÓTKOTERMINOWE AKTYWA FINANSOWE	31.12.2024	31.12.2023
Lokaty bankowe powyżej trzech miesięcy	-	-
Środki pieniężne na otwartych, mieszkaniowych rachunkach powierniczych	128 798	67 421
Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe	13 517	14 937
Razem	142 315	82 358

W pozycji *Środki pieniężne na otwartych, mieszkaniowych rachunkach powierniczych* prezentowane są otrzymane od klientów Spółki środki pieniężne stanowiące zaliczki na sprzedaż produktów, które do momentu spełnienia odpowiednich wymogów określonych w „Ustawie o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego” zdeponowane są na otwartych, mieszkaniowych rachunkach powierniczych.

Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe stanowią środki zgromadzone na rachunku escrow w związku z realizacją infrastruktury zewnętrznej związanej z prowadzonymi przez Spółkę inwestycjami deweloperskimi na osiedlu mieszkaniowym Metro Zachód.

7.14 ŚRODKI PIENIĘŻNE I ICH EKWIWALENTY

Środki pieniężne i ich ekwiwalenty są to środki pieniężne w banku i w kasie, w tym depozyty bankowe z okresem zapadalności do 3 miesięcy na dzień ich utworzenia. Wartość księgową tych aktywów odpowiada ich wartości godziwej.

ŚRODKI PIENIĘŻNE I ICH EKWIWALENTY	31.12.2024	31.12.2023
Środki pieniężne w banku i kasie	8 172	7 356
Lokaty krótkoterminowe	121 702	26 748
Inne	-	-
Razem	129 874	34 104

7.15 KAPITAŁ ZAKŁADOWY

OPIS ZMIAN W KAPITALE ZAKŁADOWYM SPÓŁKI W OKRESIE OD 1 STYCZNIA DO 31 GRUDNIA 2024 R.

ZMIANA W OKRESIE SPRAWOZDAWCZYM	Kapitał zakładowy - Liczba akcji	Kapitał zakładowy - Wartość wg wartości nominalnej	Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej
Stan na dzień 01.01.2024	25 698 422	25 698	271 558
Zmiana	100 000	100	4 900
Stan na koniec okresu	25 798 422	25 798	276 458

WPŁYWY Z TYTUŁU EMISJI AKCJI	31.12.2024	31.12.2023
Wpływy z tytułu emisji akcji – w wartości nominalnej	100	150
Wpływy z tytułu emisji akcji powyżej ich wartości nominalnej	4 900	7 350
Razem	5 000	7 500

REALIZACJA OPCJI NA AKCJE SPÓŁKI

W dniu 24 stycznia 2024 roku Zarząd podjął uchwałę w sprawie podwyższenia kapitału zakładowego Spółki z dotychczasowej kwoty 25 698 422,00 zł do kwoty 25 798 422,00 zł, to jest o kwotę 100 000,00 zł, w drodze emisji 50 000 sztuk akcji zwykłych na okaziciela serii AJ, o wartości nominalnej 1,00 zł każda, oraz emisji 50 000 sztuk akcji zwykłych na okaziciela serii AK, o wartości nominalnej 1,00 zł każda. Cena emisyjna akcji serii AJ i AK została ustalona na 50,00 zł za jedną akcję. Emisja tych akcji nastąpiła w drodze subskrypcji prywatnej. Celem emisji tych akcji w ramach kapitału docelowego było umożliwienie Spółce wywiązywania się ze zobowiązań wynikających z:

- Programu V Opcji Menedżerskich dla Mikołaja Konopki, Członka Zarządu, dotyczących 250 000 Akcji Dom Development S.A., oraz
- Programu VII Opcji Menedżerskich dla Leszka Stankiewicza, Wiceprezesa Zarządu, dotyczących 250 000 Akcji Dom Development S.A., (patrz nota 7.23).

W dniu 30 stycznia 2024r r. Pan Mikołaj Konopka dokonał realizacji opcji na akcje Spółki poprzez wykonanie praw z warrantów subskrypcyjnych - dokonanie subskrypcji na 50 000 akcji. Cena emisyjna akcji serii AJ wynosiła 50,00 zł za jedną akcję.

W dniu 6 lutego 2024r r. Pan Leszek Stankiewicz dokonał realizacji opcji na akcje Spółki poprzez wykonanie praw z warrantów subskrypcyjnych - dokonanie subskrypcji na 50 000 akcji. Cena emisyjna akcji serii AK wynosiła 50,00 zł za jedną akcję.

Akcje te zostały zarejestrowane przez Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy w Warszawie w dniu 13 lutego 2024 roku. W dniu 28 maja 2024 r. Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. wydał oświadczenie, zgodnie z którym Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. zawarł ze Spółką umowę o rejestrację w depozycie papierów wartościowych do 50 000 akcji zwykłych na okaziciela serii AJ oraz do 50 000 akcji zwykłych na okaziciela serii AK, wyemitowanych przez Spółkę. Rejestracja przedmiotowych akcji nastąpiła na podstawie zleceń rozrachunku, o których mowa w § 6 Szczegółowych Zasad Działania KDPW, w związku z wyrejestrowaniem warrantów subskrypcyjnych, z których zostało wykonane prawo objęcia ww. akcji. Z dniem 29 lipca 2024 roku Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. dokonał asymilacji 50 000 akcji serii AJ oraz 50 000 akcji serii AK z notowanymi akcjami Spółki oznaczonymi kodem PLDMDVL00012. W tym samym dniu akcje serii AJ oraz AK zostały wprowadzone do obrotu giełdowego na rynku podstawowym.

STRUKTURA KAPITAŁU ZAKŁADOWEGO SPÓŁKI NA DZIEŃ 31 GRUDNIA 2024 R.

Seria / emisja	Rodzaj akcji	Liczba akcji	Wartość serii / Sposób pokrycia emisji wg wartości nominalnej (PLN)	Data rejestracji	Prawo do dywidendy (od daty)	
A	Na okaziciela	21 344 490	21 344 490	gotówka	12.09.2006	12.09.2006
F	Na okaziciela	2 705 882	2 705 882	gotówka	31.10.2006	31.10.2006
H	Na okaziciela	172 200	172 200	gotówka	14.02.2007	14.02.2007
I	Na okaziciela	92 700	92 700	gotówka	14.02.2007	14.02.2007
J	Na okaziciela	96 750	96 750	gotówka	14.02.2007	14.02.2007
L	Na okaziciela	148 200	148 200	gotówka	14.02.2007	14.02.2007
Ł	Na okaziciela	110 175	110 175	gotówka	12.03.2012	07.05.2012
M	Na okaziciela	24 875	24 875	gotówka	03.10.2012	09.11.2012
N	Na okaziciela	20 000	20 000	gotówka	03.10.2012	09.11.2012
O	Na okaziciela	26 000	26 000	gotówka	05.03.2013	17.05.2013
P	Na okaziciela	925	925	gotówka	31.10.2013	23.12.2013
R	Na okaziciela	11 000	11 000	gotówka	31.10.2013	23.12.2013
S	Na okaziciela	17 075	17 075	gotówka	20.03.2014	02.05.2014
T	Na okaziciela	1 000	1 000	gotówka	14.01.2015	27.03.2015
U	Na okaziciela	10 320	10 320	gotówka	17.05.2016	01.06.2016
V	Na okaziciela	1 000	1 000	gotówka	17.05.2016	01.06.2016
W	Na okaziciela	85 830	85 830	gotówka	10.01.2017	10.03.2017
Y	Na okaziciela	100 000	100 000	gotówka	29.03.2018	21.05.2018
Z	Na okaziciela	100 000	100 000	gotówka	28.02.2019	24.04.2019
AA	Na okaziciela	100 000	100 000	gotówka	31.03.2020	28.05.2020
AB	Na okaziciela	50 000	50 000	gotówka	31.03.2020	28.05.2020
AC	Na okaziciela	100 000	100 000	gotówka	18.02.2021	23.04.2021
AD	Na okaziciela	80 000	80 000	gotówka	18.02.2021	23.04.2021
AE	Na okaziciela	100 000	100 000	gotówka	02.03.2022	10.06.2022
AF	Na okaziciela	50 000	50 000	gotówka	02.03.2022	10.06.2022
AG	Na okaziciela	50 000	50 000	gotówka	26.01.2023	14.06.2023
AH	Na okaziciela	50 000	50 000	gotówka	15.05.2023	14.06.2023
AI	Na okaziciela	50 000	50 000	gotówka	15.05.2023	14.06.2023
AJ	Na okaziciela	50 000	50 000	gotówka	13.02.2024	28.05.2024
AK	Na okaziciela	50 000	50 000	gotówka	13.02.2024	28.05.2024
Razem		25 798 422	25 798 422			

Każda akcja Dom Development S.A. ma wartość nominalną w wysokości 1 PLN.

Żadna z akcji Spółki nie jest uprzywilejowana oraz nie podlega ograniczeniom praw do akcji.

WYKAZ AKCJONARIUSZY POSIADAJĄCYCH BEZPOŚREDNIO LUB POŚREDNIO PRZEZ PODMIOTY ZALEŻNE CO NAJMNIEJ 5% OGÓLNEJ LICZBY GŁOSÓW NA WALNYM ZGROMADZENIU AKCJONARIUSZY („WZA”) NA DZIEŃ 31 GRUDNIA 2024 R.

	Akcje	Procent kapitału	Liczba głosów na WZA	Procent głosów na WZA
Groupe Belleforêt S.à r.l.	14 140 441	54,81	14 140 441	54,81
PTE Allianz Polska S.A.*	2 501 493	9,70	2 501 493	9,70
Jarosław Szanajca	1 454 050	5,64	1 454 050	5,64

*) Stan posiadania akcji przez PTE Allianz Polska S.A. podano zgodnie z zawiadomieniem z dnia 15.05.2023 r. i obejmuje akcje w posiadaniu Allianz OFE

ZESTAWIENIE STANU POSIADANIA AKCJI DOM DEVELOPMENT S.A. LUB UPRAWNIEŃ DO NICH (OPCJI) PRZEZ OSOBY ZARZĄDZAJĄCE I NADZORUJĄCE DOM DEVELOPMENT S.A. NA DZIEŃ 31 GRUDNIA 2024 R.

	STAN NA 31.12.2024				ZMIANA W OKRESIE 1.1.2024 - 31.12.2024	
	Akcje	Wartość nominalna akcji (tys. zł)	Opcje na akcje	Akcje i opcje razem	Akcje	Opcje na akcje
ZARZĄD						
Jarosław Szanajca	1 454 050	1 454	-	1 454 050	-	-
Leszek Stankiewicz	-	-	-	-	(150 000)	(150 000)
Mikołaj Konopka	213 561	214	-	213 561	43 500	(50 000)
Grzegorz Smoliński	3 003	3	-	3 003	(297)	-
Terry Roydon	58 500	59	-	58 500	-	-
RADA NADZORCZA						
Grzegorz Kiełpsz	1 280 750	1 281	-	1 280 750	-	-
Janusz Zalewski	91 000	91	-	91 000	(209 000)	-
Mark Spiteri	900	1	-	900	-	-
Anna Panasiuk	-	-	-	-	-	-
Edyta Wojtkiewicz	-	-	-	-	-	-
Philippe Bonavero	-	-	-	-	-	-
Dorota Podedworna-Tarnowska	-	-	-	-	-	-

Członkowie Zarządu i Rady Nadzorczej Spółki nie posiadali udziałów w innych podmiotach Grupy z wyjątkiem Dom Land Sp. z o.o., w której Panowie Jarosław Szanajca, Grzegorz Kiełpsz oraz Mark Spiteri posiadali na dzień 31 grudnia 2024 roku po 20% udziałów każdy.

7.16 NADWYŻKA ZE SPRZEDAŻY AKCJI POWYŻEJ ICH WARTOŚCI NOMINALNEJ

W okresie dwunastu miesięcy zakończonym 31 grudnia 2024 r. wartość pozycji *Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej* uległa zmianie o 4 900 tys. zł w wyniku podwyższenia kapitału akcyjnego opisanego w nocie 7.15.

Na dzień 31 grudnia 2024 r. i 31 grudnia 2023 r. wartość nadwyżki ze sprzedaży akcji własnych powyżej ich wartości nominalnej wyniosła odpowiednio 276 458 tys. zł i 271 558 tys. zł.

7.17 DODATKOWE INFORMACJE DOTYCZĄCE KAPITAŁÓW WŁASNYCH

Na dzień 31 grudnia 2024 r. i 31 grudnia 2023 r. akcje Spółki nie były własnością jej jednostek podporządkowanych.

W okresie dwunastu miesięcy kończącym się 31 grudnia 2024 i 2023 r. Spółka nie posiadała akcji własnych.

7.18 DYWIDENDA I PODZIAŁ ZYSKU

PODZIAŁ ZYSKU ZA ROK 2023

W dniu 6 listopada 2023 roku, w oparciu o zbadane przez niezależnego biegłego rewidenta śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie finansowe Spółki za okres sześciu miesięcy zakończony 30 czerwca 2023 roku, Zarząd Spółki podjął decyzję (a Rada Nadzorcza Spółki wyraziła zgodę) o wypłacie akcjonariuszom zaliczki na poczet dywidendy za 2023 rok w kwocie 141 341 321,00 zł, co dało 5,50 zł na jedną akcję.

Zarząd określił dzień według którego ustalono uprawnionych do zaliczki na poczet dywidendy za rok 2023 na 12 grudnia 2023 r. oraz termin wypłaty zaliczki na poczet dywidendy na 18 grudnia 2023 r. Wszystkie akcje Spółki w liczbie 25 698 422 objęte zostały zaliczką na poczet dywidendy. W dniu 18 grudnia 2023 r. zaliczka na poczet dywidendy została wypłacona.

W dniu 19 czerwca 2024 roku Zwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki podjęło uchwałę w sprawie podziału zysku netto Spółki za rok 2023 oraz ustalenia dnia dywidendy i terminu wypłaty dywidendy.

Zgodnie z podjętą uchwałą, Zwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki postanowiło zysk netto Dom Development S.A. za rok 2023 w kwocie 441 113 631,24 zł, podzielić w następujący sposób:

1. część zysku netto za rok 2023 w kwocie 309 581 064,00 zł, tj. 12,00 zł na jedną akcję, przeznaczyć na wypłatę dywidendy akcjonariuszom Dom Development S.A., co powoduje - przy uwzględnieniu zaliczki na poczet dywidendy za 2023 rok w kwocie 141 341 321,00 zł, tj. 5,50 zł na jedną akcję, wypłaconej przez Spółkę w dniu 18 grudnia 2023 r. - że pozostająca do wypłaty dywidenda za rok 2023 dla akcjonariuszy wynosi 168 239 743,00 zł, z tym że:

a) w odniesieniu do 25 698 422 akcji Spółki, które były zarejestrowane w depozycie papierów wartościowych na rachunkach papierów wartościowych w dniu ustalenia uprawnionych do zaliczki na poczet dywidendy za rok 2023 tj. 12 grudnia 2023 r. - pozostająca do wypłaty dywidenda za rok 2023 wynosi 167 039 743,00 zł tj. 6,50 zł na jedną akcję,

b) w odniesieniu do 100 000 akcji Spółki, które nie były zarejestrowane w depozycie papierów wartościowych na rachunkach papierów wartościowych w dniu ustalenia uprawnionych do zaliczki na poczet dywidendy za rok 2023 tj. 12 grudnia 2023 r. - pozostająca do wypłaty dywidenda za rok 2023 wynosi 1 200 000,00 zł tj. 12,00 zł na jedną akcję,

2. część zysku netto Dom Development S.A. za rok 2023 w kwocie 131 532 567,24 zł przeznaczyć na powiększenie kapitału zapasowego Dom Development S.A.

Wszystkie akcje Spółki w liczbie 25 798 422 zostały objęte dywidendą. Zwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki ustaliło dzień dywidendy na 26 czerwca 2024 roku, zaś dzień wypłaty dywidendy ustaliło na 4 lipca 2024 roku. Dywidenda została wypłacona w terminie.

Dywidenda za rok 2022 w kwocie 282 682 642,00 zł, tj. 11,00 zł na każdą akcję, została wypłacona przez Spółkę w dniu 4 lipca 2023 roku.

Dywidenda z zysku za dany rok:	2023	2022
Dywidendy wypłacone na rzecz właścicieli - na jedną akcję (w zł)	12,00	11,00

ZALICZKA NA POCZET DYWIDENDY ZA ROK 2024

W dniu 6 listopada 2024 roku, w oparciu o zbadane przez niezależnego biegłego rewidenta śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie finansowe Spółki za okres sześciu miesięcy zakończony 30 czerwca 2024 roku, Zarząd Spółki podjął decyzję (a Rada Nadzorcza Spółki wyraziła zgodę) o wypłacie akcjonariuszom zaliczki na poczet dywidendy za 2024 rok w kwocie 154 790 532,00 zł, co dało 6,00 zł na jedną akcję.

Zarząd określił dzień według którego ustalono uprawnionych do zaliczki na poczet dywidendy za rok 2024 na 12 grudnia 2024 r. oraz termin wypłaty zaliczki na poczet dywidendy na 18 grudnia 2024 r. Wszystkie akcje Spółki w liczbie 25 798 422 objęte zostały zaliczką na poczet dywidendy. W dniu 18 grudnia 2024 r. zaliczka na poczet dywidendy została wypłacona.

7.19 KREDYTY

OPIS ISTOTNYCH ZMIAN W OKRESIE DWUNASTU MIESIĘCY ZAKOŃCZONYM 31 GRUDNIA 2024

W dniu 27 maja 2024 roku, pomiędzy VeloBank S.A. i Dom Development S.A, został zawarty aneks do umowy o kredyt obrotowy odnawialny z dnia 21.12.2023 roku. W wyniku podpisanego aneksu, zwiększeniu uległa wysokość kwoty kredytu z 50 000 tys. zł na 60 000 tys. zł.

6 grudnia 2024 roku pomiędzy PKO Bank Polski S.A. oraz Dom Development S.A. i Euro Styl S.A. został zawarty Aneks nr 5 do umowy kredytu odnawialnego w rachunku bieżącym z dnia 27 lipca 2015 roku, z późniejszymi zmianami. Na podstawie tego aneksu wysokość kredytu została zwiększona z kwoty 200 000 tys. zł na 230 000 tys. zł. Na podstawie umowy z bankiem, Euro Styl S.A. może korzystać z części tego limitu kredytowego do niezmienionej wysokości 50 000 tys. zł.

W dniu 12 grudnia 2024 roku, pomiędzy Bankiem Millennium S.A. i Dom Development S.A. został zawarty aneks do umowy o linię wielowalutową z dnia 18 grudnia 2019 roku, z późniejszymi zmianami. W wyniku podpisanego aneksu, zwiększeniu uległa wysokość kwoty kredytu z 60 000 tys. zł na 85 000 tys. zł., a okres dostępności limitu kredytowego został wydłużony do 17 grudnia 2026 roku.

Struktura tych zobowiązań pod względem okresu wymagalności została przedstawiona w poniższej tabeli.

KREDYTY WEDŁUG TERMINU WYMAGALNOŚCI	31.12.2024	31.12.2023
Do 1 roku	-	-
Powyżej 1 roku do 2 lat	-	-
Powyżej 2 lat do 5 lat	-	-
Powyżej 5 lat	-	-
Razem kredyty	-	-
w tym: długoterminowe	-	-
krótkoterminowe	-	-

Na dzień 31 grudnia 2024 r. i na dzień 31 grudnia 2023 r. wszystkie posiadane przez Spółkę kredyty wyrażone były w złotych polskich.

KREDYTY BANKOWE NA 31 GRUDNIA 2024 r.

Bank	Siedziba banku	Kwota kredytu wg umowy	Waluta	Kwota kredytu pozostała do spłaty (bez odsetek)	Waluta	Termin spłaty
PKO BP S.A.	Warszawa	230 000	PLN	-	PLN	26.02.2027
mBank S.A.	Warszawa	200 000	PLN	-	PLN	29.01.2027
Bank Millennium S.A.	Warszawa	85 000	PLN	-	PLN	17.12.2026
ING Bank Śląski S.A.	Katowice	50 000	PLN	-	PLN	14.11.2026
VeloBank S.A.	Warszawa	60 000	PLN	-	PLN	30.11.2025
Razem kredyty bankowe				-		

PODSTAWOWE DANE DOTYCZĄCE POSIADANYCH PRZEZ SPÓŁKĘ LINII KREDYTOWYCH

- Kredyt w PKO BP**

Kredyt odnawialny w rachunku kredytowym do wysokości 230 000 tys. zł. Na podstawie umowy z bankiem, Euro Styl S.A. może korzystać z części tego limitu kredytowego do wysokości 50 000 tys. zł. Na dzień 31 grudnia 2024 r. zarówno Dom Development S.A. jak i Euro Styl S.A. nie korzystały z tego limitu kredytowego.
 - Kredyt w mBank**

Kredyt odnawialny w rachunku kredytowym do wysokości 200 000 tys. zł. Na podstawie umowy z bankiem, Dom Development Wrocław Sp. z o.o. może korzystać z części tego limitu kredytowego do wysokości 60 000 tys. zł a Euro Styl S.A. może korzystać z części tego limitu kredytowego do wysokości 100 000 tys. zł. Na dzień 31 grudnia 2024 r. Dom Development S.A. oraz ww. spółki z Grupy nie korzystały z tej linii kredytowej.
 - Kredyt w banku Millennium**

Kredyt rewolwingowy do wysokości 85 000 tys. zł. Na dzień 31 grudnia 2024 r. spółka Dom Development S.A. nie korzystała z ww. limitu kredytowego.
 - Kredyt w banku ING Bank Śląski**

Kredyt złotowy w rachunku bankowym do wysokości 50 000 tys. zł. Na dzień 31 grudnia 2024 r. spółka Dom Development S.A. nie korzystała z ww. limitu kredytowego.
 - Kredyt w banku VeloBank**

Kredyt obrotowy odnawialny do wysokości 60 000 tys. zł. Na dzień 31 grudnia 2024 r. spółka Dom Development S.A. nie korzystała z ww. limitu kredytowego.
- W pozycji *Kredyty* Spółka wykazuje wartość nominalną zobowiązania, natomiast naliczone na dzień bilansowy odsetki prezentowane są osobno w pozycji *Zobowiązanie z tytułu odsetek od kredytów i obligacji*.
- Ze względu na fakt, że oprocentowanie kredytów jest powiązane z kształtowaniem się stawki WIBOR, Zarząd Spółki szacuje, że wartość godziwa kredytów zaciągniętych przez Spółkę jest w przybliżeniu równa wartości księgowej tych kredytów z uwzględnieniem naliczonych odsetek.

7.20 OBLIGACJE

OBLIGACJE	31.12.2024	31.12.2023
Wartość nominalna wyemitowanych obligacji - część długoterminowa	510 000	470 000
Wartość nominalna wyemitowanych obligacji – część krótkoterminowa	100 000	50 000
Wartość nominalna wyemitowanych obligacji	610 000	520 000

W pozycji *Obligacje* Spółka wykazuje wartość nominalną zobowiązania z tytułu obligacji, natomiast naliczone na dzień bilansowy odsetki prezentowane są osobno w pozycji *Zobowiązanie z tytułu odsetek od kredytów i obligacji*.

Ze względu na fakt, że oprocentowanie obligacji jest powiązane z kształtowaniem się stawki WIBOR, Zarząd Spółki szacuje, że wartość godziwa obligacji wyemitowanych przez Spółkę jest w przybliżeniu równa wartości księgowej tych obligacji z uwzględnieniem naliczonych odsetek.

PODSTAWOWE DANE DOTYCZĄCE EMITOWANYCH OBLIGACJI

- Umowa z Trigon Dom Maklerski S.A. oraz Trigon Investment Banking Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością & Wspólnicy S.K.

Na podstawie tej umowy Dom Development S.A. może emitować obligacje o łącznej wartości nieprzekraczającej 400 milionów zł rozumianej jako wartość nominalna wszystkich wyemitowanych i niewykupionych obligacji. Limit Programu ma charakter odnawialny. Zgodnie z umową obligacje mogą być emitowane przez Spółkę w ramach różnych serii do dnia 17 listopada 2027 r.

- Umowa z mBank S.A.

Na podstawie umowy, zawartej 7 lutego 2023 roku, Dom Development S.A. może emitować obligacje o łącznej wartości nieprzekraczającej 400 milionów zł, rozumianej jako wartość nominalna wszystkich wyemitowanych i niewykupionych obligacji. Zgodnie z umową, obligacje mogą być emitowane przez Spółkę w ramach różnych serii, w czasie nieokreślonym od dnia podpisania Umowy Emisyjnej. Limit Programu ma charakter odnawialny.

EMISJE OBLIGACJI NA 31.12.2024

Seria	Emitent	Data emisji	Kwota	Waluta	Data wykupu
DOMDET4250925	Dom Development S.A.	25.09.2020	100 000	PLN	25.09.2025
DOMDET5120526	Dom Development S.A.	12.05.2021	110 000	PLN	12.05.2026
DOMDEM1280928	Dom Development S.A.	28.09.2023	260 000	PLN	28.09.2028
DOMDEM2051229	Dom Development S.A.	05.12.2024	140 000	PLN	05.12.2029
Razem			610 000		

Obligacje pozostające do wykupu, zostały wprowadzone do obrotu i notowania w alternatywnym systemie obrotu prowadzonym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A., za wyjątkiem obligacji serii DOMDEM2051229, które zostaną wprowadzone do alternatywnego systemu obrotu na Catalyst, zgodnie z warunkami emisji obligacji.

Podstawowe warunki emisji obligacji z przyszłym terminem zapadalności znajdują się na stronie:

<https://inwestor.domd.pl/pl/obligacje>

OPIS ISTOTNYCH ZMIAN W OKRESIE DWUNASTU MIESIĘCY ZAKOŃCZONYM 31 GRUDNIA 2024

- Emisja obligacji

W dniu 5 grudnia 2024 roku Spółka wyemitowała 140 000 sztuk niezabezpieczonych obligacji na okaziciela serii DOMDEM20512229 o wartości nominalnej 1 000 zł każda i łącznej wartości nominalnej 140 000 tys. zł z datą wykupu przypadającą na dzień 5 grudnia 2029 roku. Wartość emisyjna odpowiada wartości nominalnej obligacji. Oprocentowanie obligacji serii DOMDEM20512229 ustalone zostało w oparciu o stopę bazową WIBOR 6M powiększoną o marżę w wysokości 1,40%. Odsetki od obligacji wypłacane będą w okresach półrocznych. Cel emisji nie został określony, zaś wpływy z emisji zostały przeznaczone na bieżącą działalność Spółki

- Wykup obligacji w terminie

W dniu 12 grudnia 2024 roku Spółka dokonała przypadającego na tę datę wykupu 50 000 obligacji na okaziciela serii DOMDET3121224 o wartości nominalnej 1 000 zł każda i łącznej wartości nominalnej 50 000 tys. zł.

7.21 ZOBOWIĄZANIE Z TYTUŁU ODSETEK OD KREDYTÓW I OBLIGACJI

ZOBOWIĄZANIE Z TYTUŁU ODSETEK OD KREDYTÓW I OBLIGACJI	31.12.2024	31.12.2023
Zobowiązanie z tytułu odsetek od obligacji	6 863	7 191
Zobowiązanie z tytułu odsetek od kredytów	-	-
Razem zobowiązanie z tytułu odsetek od kredytów	6 863	7 191

7.22 REZERWY I AKTYWA Z TYTUŁU ODROZONEGO PODATKU DOCHODOWEGO

Odroczony podatek dochodowy wynika z niniejszych pozycji:

Rok bieżący

REZERWY I AKTYWA Z TYTUŁU ODROZONEGO PODATKU DOCHODOWEGO	Wartość bilansowa na początek okresu	Zmiana w okresie ujęta w Rachunku zysków i strat / Sprawozdaniu z całkowitych dochodów	Wartość bilansowa na koniec okresu
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego			
Różnice kursowe	1	78	79
Odsetki naliczone	448	(448)	-
Dyskontowanie zobowiązań	1 256	(529)	727
Różnica pomiędzy wynikiem podatkowym a księgowym na sprzedanych produktach z uwzględnieniem rezerw na koszty	5 642	33 029	38 671
Koszty finansowe skapitalizowane	-	-	-
Wycena aktywów finansowych	1 271	(400)	871
Leasing	-	-	-
Pozostałe	-	-	-
Razem rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	8 618	31 730	40 348
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego			
Różnice kursowe	58	(58)	-
Różnica pomiędzy wynikiem podatkowym a księgowym na sprzedanych produktach z uwzględnieniem rezerw na koszty	-	-	-
Aktualizacja wyceny zapasów	7 840	0	7 840
Odpisy aktualizujące należności i pozostałe rezerwy	826	(614)	212
Rezerwa na świadczenia pracownicze	5 685	1 411	7 096
Rezerwa na koszty	4 909	1 024	5 933
Koszty finansowe	224	188	412
Zdyskontowanie należności	145	(35)	110
Wycena aktywów finansowych	326	(326)	-
Strata podatkowa możliwa do rozliczenia	-	1 112	1 112
Pozostałe	655	(459)	196
Razem aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	20 668	2 243	22 911

Rok poprzedni

REZERWY I AKTYWA Z TYTUŁU ODROZONEGO PODATKU DOCHODOWEGO	Wartość bilansowa na początek okresu	Zmiana w okresie ujęta w Rachunku zysków i strat / Sprawozdaniu z całkowitych dochodów	Wartość bilansowa na koniec okresu
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego			
Różnice kursowe	29	(28)	1
Odsetki naliczone	587	(139)	448
Dyskontowanie zobowiązań	1 635	(379)	1 256
Różnica pomiędzy wynikiem podatkowym a księgowym na sprzedanych produktach z uwzględnieniem rezerw na koszty	-	5 642	5 642
Koszty finansowe skapitalizowane	984	(984)	-
Wycena aktywów finansowych	3 983	(2 712)	1 271
Leasing	-	-	-
Pozostałe	-	-	-
Razem rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	7 218	1 400	8 618
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego			
Różnice kursowe	258	(200)	58
Różnica pomiędzy wynikiem podatkowym a księgowym na sprzedanych produktach z uwzględnieniem rezerw na koszty	21 336	(21 336)	-
Aktualizacja wyceny zapasów	8 956	(1 116)	7 840
Odpisy aktualizujące należności i pozostałe rezerwy	973	(147)	826
Rezerwa na świadczenia pracownicze	6 524	(839)	5 685
Rezerwa na koszty	4 407	502	4 909
Koszty finansowe	-	224	224
Zdyskontowanie należności	180	(35)	145
Wycena aktywów finansowych	416	(90)	326
Strata podatkowa możliwa do rozliczenia	-	-	-
Pozostałe	-	655	655
Razem aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	43 050	(22 382)	20 668
	01.01.-31.12.2024	01.01.-31.12.2023	
Zmiana rezerwy na podatek odroczonej wynikająca z nabycia spółek zależnych ustalona na dzień nabycia	-	-	
Obciążenie z tytułu odroczonego podatku dochodowego dotyczące rachunku zysków i strat	29 673	26 353	
Obciążenie z tytułu odroczonego podatku dochodowego dotyczące innych całkowitych dochodów netto	(186)	(2 571)	
	31.12.2024	31.12.2023	
Wykazane w bilansie aktywo z tytułu odroczonego podatku dochodowego	-	12 050	
Wykazana w bilansie rezerwa netto z tytułu odroczonego podatku dochodowego	17 437	-	

7.23 REZERWY DŁUGOTERMINOWE

REZERWY DŁUGOTERMINOWE	31.12.2024	31.12.2023
Rezerwa na koszty napraw – część długoterminowa	14 603	11 592
Rezerwa na świadczenia emerytalne	353	318
Rezerwy na sprawy sporne i pozostałe	-	-
Razem	14 956	11 910

REZERWY DŁUGOTERMINOWE – ZMIANY	31.12.2024	31.12.2023
Stan na początek okresu	11 910	10 649
Utworzenie rezerw w ciągu roku obrotowego	3 046	1 261
Wykorzystanie/rozwiązanie rezerw w ciągu roku obrotowego	-	-
Stan na koniec okresu	14 956	11 910

7.24 POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA DŁUGOTERMINOWE

POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA DŁUGOTERMINOWE	31.12.2024	31.12.2023
Kaucje gwarancyjne - część długoterminowa	9 684	23 827
Pozostałe	20 748	34 960
Stan na koniec okresu	30 432	58 787

7.25 ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU LEASINGU

Zgodnie z MSSF 16, w bilansie Spółki rozpoznane zostały zobowiązania z tytułu leasingu:

- prawa do użytkowania powierzchni biurowych,
- prawa wieczystego użytkowania gruntów.

ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU LEASINGU	31.12.2024	31.12.2023
Zobowiązania z tytułu leasingu - część krótkoterminowa, w tym:	43 093	48 049
Zobowiązania z tyt. prawa do wieczystego użytkowania gruntów	37 107	42 856
Zobowiązania z tyt. prawa do użytkowania wynajmowanych powierzchni biurowych i innych	5 847	5 193
Pozostałe	139	-
Zobowiązania z tytułu leasingu - część długoterminowa, w tym:	7 270	10 175
Zobowiązania z tyt. prawa do użytkowania wynajmowanych powierzchni biurowych i innych	7 205	10 175
Pozostałe	65	-
Razem	50 363	58 224

Według szacunków Zarządu, opartych na planach dotyczących prowadzenia projektów deweloperskich na poszczególnych nieruchomościach, dla których na dzień 31 grudnia 2024 r. Spółka posiadała prawo wieczystego użytkowania, w kwocie 37 107 tys. zł zobowiązań z tyt. leasingu gruntów wykazanych jako krótkoterminowe, z czego:

- kwota 2 574 tys. zł podlega zapłacie przez Spółkę w ciągu 12 miesięcy od dnia bilansowego,
- kwota 3 259 tys. zł podlegać będzie zapłacie przez Spółkę w okresie powyżej 12 miesięcy od dnia bilansowego,
- kwota 31 274 tys. zł przeniesiona zostanie na nabywców lokali.

7.26 ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU DOSTAW, USŁUG I PODATKÓW ORAZ POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA

ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU DOSTAW, USŁUG I PODATKÓW ORAZ POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA	31.12.2024	31.12.2023
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług, w tym zatrzymane kaucje gwarancyjne (część krótkoterminowa)	240 572	116 525
Zobowiązania z tytułu podatków	15 160	3 692
Rozliczenia międzyokresowe kosztów	207 664	147 630
Zakładowy Fundusz Świadczeń Socjalnych	474	300
Pozostałe zobowiązania	1 099	2 354
Razem zobowiązania	464 969	270 501
Struktura rozliczeń międzyokresowych kosztów:	207 664	147 630
- koszty budowanych osiedli	170 304	120 719
- koszty pracownicze	27 622	17 347
- koszty czynszu za powierzchnię biurową	640	974
- pozostałe	9 098	8 590

Zobowiązania z tytułu dostaw i usług są zobowiązaniami nieodsetkowymi. Poza ujętymi w tej pozycji kaucjami gwarancyjnymi (opisanymi niżej) zobowiązania z tytułu dostaw i usług mają okres zapadalności od 14 do 30 dni.

Poniżej przedstawiono wartość bilansową zobowiązań z tytułu kaucji gwarancyjnych zatrzymanych w związku z realizacją projektów deweloperskich. Część krótkoterminowa i długoterminowa tych zobowiązań wykazane są w odpowiednich pozycjach zobowiązań krótkoterminowych i długoterminowych.

ZATRZYMANE KAUCJE GWARANCYJNE	31.12.2024	31.12.2023
Zatrzymane kaucje gwarancyjne – część krótkoterminowa	18 855	14 197
Zatrzymane kaucje gwarancyjne – część długoterminowa	9 684	23 827
Zatrzymane kaucje gwarancyjne razem	28 539	38 024

7.27 REZERWY KRÓTKOTERMINOWE

REZERWY KRÓTKOTERMINOWE	31.12.2024	31.12.2023
Rezerwa na koszty napraw – część krótkoterminowa	4 867	3 864
Rezerwa emerytalna	61	64
Rezerwa na sprawy sporne i pozostałe	14 077	11 839
Razem	19 005	15 767

REZERWY KRÓTKOTERMINOWE - ZMIANY	31.12.2024	31.12.2023
Stan na początek okresu	15 767	17 637
Utworzenie rezerw w ciągu roku obrotowego	16 003	6 122
Wykorzystanie/rozwiązanie rezerw w ciągu roku obrotowego	(12 765)	(7 992)
Stan na koniec okresu	19 005	15 767

7.28 PRZYCHODY PRZYSZŁYCH OKRESÓW

PRZYCHODY PRZYSZŁYCH OKRESÓW	31.12.2024	31.12.2023
Przychody przyszłych okresów dotyczące wpłat klientów na poczet zakupu produktów, jeszcze niezaliczonych do przychodów w rachunku zysków i strat	860 963	976 152
Pozostałe	-	-
Razem	860 963	976 152

7.29 ŚWIADCZENIA PO OKRESIE ZATRUDNIENIA

W Spółce nie ma specjalnych programów świadczeń dla pracowników po okresie zatrudnienia.

7.30 AKTYWA I ZOBOWIĄZANIA FINANSOWE

KATEGORIE AKTYWÓW FINANSOWYCH I ZOBOWIĄZAŃ FINANSOWYCH ORAZ MAKSYMALNA EKSPOZYCJA NA RYZYKO KREDYTOWE

AKTYWA I ZOBOWIĄZANIA FINANSOWE	31.12.2024	31.12.2023
AKTYWA FINANSOWE		
Długoterminowe należności	5 742	5 009
Pożyczki udzielone	515 250	462 337
Należności handlowe i pozostałe	47 657	44 391
Należności od jednostek powiązanych	8 815	6 307
Pożyczki i należności razem	577 464	518 044
Pozostałe	-	-
Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez rachunek zysków i strat (przeznaczone do obrotu)	-	-
Środki pieniężne w banku i kasie	8 172	7 356
Lokaty krótkoterminowe	121 702	26 748
Krótkoterminowe aktywa finansowe	142 315	82 358
Maksymalna ekspozycja na ryzyko kredytowe	849 653	634 506
ZOBOWIĄZANIA FINANSOWE		
Zobowiązania z tytułu kredytów	-	-
Obligacje własne wyemitowane	616 863	527 191
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług, rozliczenia międzyokresowe i pozostałe	479 767	325 295
Zobowiązania z tytułu leasingu	50 363	58 224
Zobowiązania finansowe wyceniane wg zamortyzowanego kosztu	1 146 993	910 710

Wartość godziwa aktywów i zobowiązań finansowych Spółki nie różni się istotnie od ich wartości bilansowej.

7.31 ZARZĄDZANIE RYZYKIEM FINANSOWYM

Spółka posiada ekspozycje na następujące rodzaje ryzyka finansowego:

- ryzyko rynkowe (ryzyko stopy procentowej)
- ryzyko kredytowe
- ryzyko płynności

RYZYKO RYNKOWE

Ryzyko rynkowe jest takim rodzajem ryzyka, które odzwierciedla wpływ zmian cen rynkowych takich, jak kursy wymiany walut, stopy procentowe, czy ceny instrumentów kapitałowych, na wynik finansowy Spółki lub na wartość posiadanych instrumentów finansowych.

Ryzyko rynkowe obejmuje głównie następujące rodzaje ryzyk:

- ryzyko walutowe
- ryzyko stopy procentowej

Ryzyko walutowe

W przypadku istnienia znaczących pozycji walutowych, Spółka stosuje walutowe instrumenty pochodne typu forward i swap do zabezpieczania znaczących przyszłych transakcji walutowych.

Na dzień 31 grudnia 2024 r. oraz 31 grudnia 2023 r. Spółka nie posiadała żadnych istotnych aktywów, zobowiązań oraz przyszłych płatności w walutach obcych, w związku z czym nie było potrzeby zawierania walutowych instrumentów pochodnych zabezpieczających.

Ryzyko stopy procentowej

Kredyty bankowe zaciągnięte przy zastosowaniu stałych stóp procentowych narażają Spółkę na ryzyko zmiany wartości godziwej kredytów. Kredyty i pożyczki zaciągnięte po zmiennych stopach procentowych powodują ryzyko przepływów pieniężnych.

Według aktualnej struktury finansowania Spółka nie posiada kredytów lub obligacji o stałym oprocentowaniu. Obecnie Spółka posiada krótko, średnio i długoterminowe kredyty i obligacje na zmienną stopę procentową, co powoduje ekspozycję na ryzyko przepływów pieniężnych, chociaż ryzyko to jest ograniczane w sposób opisany poniżej.

Na datę bilansową Spółka nie posiadała długoterminowych instrumentów finansowych oprocentowanych wg stałej stopy procentowej.

Ryzyko stopy procentowej w znacznej części ograniczone jest w sposób naturalny poprzez posiadanie zarówno zobowiązań finansowych jak i aktywów finansowych oprocentowanych wg zmiennej stopy procentowej. Ekspozycja na ryzyko stopy procentowej dla zadłużenia z tytułu obligacji jest dodatkowo zmniejszane poprzez stosowanie takich zabezpieczających instrumentów finansowych jak:

- opcje CAP, gdzie bank gwarantuje, że zwróci Spółce różnice wynikające ze wzrostu rynkowych stop procentowych ponad poziom ustalony w opcji. Spółka zabezpiecza się w ten sposób przed wzrostem stóp, zachowując jednocześnie możliwość skorzystania z ewentualnego spadku ich poziomu,

- IRS (Interest Rate Swap) - Transakcja polega na wymianie z bankiem płatności odsetkowych liczonych według jednej stopy procentowej na płatności odsetkowe liczone według innej stopy procentowej. Spółka korzysta z zamiany zmiennej stopy procentowej na stałą. Obie płatności odsetkowe naliczane są od kwoty nominalnej uzgodnionej w transakcji, a ich rozliczenie odbywa się w wyznaczonych dniach przez porównanie odpowiedniej stawki referencyjnej z zakontraktowaną stopą procentową.

Struktura instrumentów finansowych oprocentowanych wg zmiennej stopy procentowej na datę bilansową przedstawiała się następująco:

INSTRUMENTY ZMIENNOPROCENTOWE	31.12.2024	31.12.2023
Aktywa finansowe	787 439	578 799
Zobowiązania finansowe	616 863	527 191
Razem netto	170 576	51 608

Jako aktywa finansowe wykazane są oprocentowane aktywa finansowe, tj. lokaty bankowe oraz pożyczki udzielone. Jako zobowiązania finansowe wykazane są oprocentowane zobowiązania finansowe, tj. kredyty oraz obligacje własne.

Analiza wrażliwości wyniku finansowego na zmianę stopy procentowej

Zmiana o 100 punktów bazowych („pb”) w oprocentowaniu instrumentów na datę bilansową zwiększyłaby (zmniejszyłaby) aktywa netto i rachunek zysków i strat (po opodatkowaniu) o kwoty wykazane w poniższej tabeli. Analiza ta wykonana dla okresów dwunastu miesięcy kończących się 31 grudnia 2024 r. i 31 grudnia 2023 r. zakłada, że wszystkie pozostałe zmienne pozostają stałe.

Rok bieżący

ANALIZA WRAŻLIWOŚCI NA ZMIANĘ STOPY PROCENTOWEJ	Rachunek zysków i strat Wzrost o 100 pb	Rachunek zysków i strat Spadek o 100 pb	Aktywa netto 100 pb	Wzrost o 100 pb	Aktywa netto Spadek o 100 pb
Aktywa zmiennoprocentowe	6 378	(6 378)	6 378	6 378	(6 378)
Zobowiązania zmiennoprocentowe *)	(3 997)	3 997	(3 997)	(3 997)	3 997
Wrażliwość netto	2 381	(2 381)	2 381	2 381	(2 381)

Rok poprzedni

ANALIZA WRAŻLIWOŚCI NA ZMIANĘ STOPY PROCENTOWEJ	Rachunek zysków i strat Wzrost o 100 pb	Rachunek zysków i strat Spadek o 100 pb	Aktywa netto 100 pb	Wzrost o 100 pb	Aktywa netto Spadek o 100 pb
Aktywa zmiennoprocentowe	4 688	(4 688)	4 688	4 688	(4 688)
Zobowiązania zmiennoprocentowe *)	(3 416)	3 416	(3 416)	(3 416)	3 416
Wrażliwość netto	1 272	(1 272)	1 272	1 272	(1 272)

*) Koszty finansowe dotyczące kredytów i obligacji, są częściowo kapitalizowane przez Spółkę do produkcji w toku. W przedstawionej wyżej analizie również przyjęto że część kosztów finansowych naliczonych w danym okresie jest odniesiona do rachunku zysków i strat, natomiast pozostała część jest skapitalizowana w zapasach i zostanie odniesiona do rachunku zysków i strat w kolejnych okresach rozliczeniowych.

RYZIKO KREDYTOWE

Głównymi aktywami finansowymi Spółki są środki na rachunkach bankowych, gotówka, udzielone pożyczki, należności z tytułu dostaw i usług oraz inne należności, które reprezentują największą ekspozycję na ryzyko kredytowe w relacji do aktywów finansowych.

Ryzyko kredytowe Spółki jest przede wszystkim przypisane do należności handlowych. Kwoty przedstawione w bilansie są kwotami netto, czyli z uwzględnieniem odpisów aktualizujących wartość wątpliwych należności oszacowanych przez Zarząd Spółki na podstawie wcześniejszych doświadczeń, specyfiki prowadzonej działalności i ich oceny obecnego otoczenia gospodarczego.

Ryzyko kredytowe związane z funduszami płynnymi w tym środkami pieniężnymi i ich ekwiwalentami oraz krótkoterminowymi aktywami finansowymi, jest ograniczone, ponieważ stronami transakcji są banki o ustalonej reputacji, posiadające wysoki rating kredytowy przyznany przez międzynarodowe agencje ratingowe, co prezentują poniższe tabele:

Rok bieżący

Agencja ratingowa	Rating	Kwota środków pieniężnych i ich ekwiwalentów oraz krótkoterminowych aktywów finansowych
Moody's Ratings (Long Term deposit ratings)	A2	19 237
Fitch Ratings (Long Term Issuer Default Rating)	A+	14 441
Fitch Ratings (Long Term Issuer Default Rating)	A-	101 756
Fitch Ratings (Long Term Issuer Default Rating)	BBB-	43 858
Fitch Ratings (Long Term Issuer Default Rating)	BB+	92 780
Fitch Ratings (Long Term Issuer Default Rating)	BB-	-
Gotówka w kasie	n/d	117
Razem		272 189

Rok poprzedni

Agencja ratingowa	Rating	Kwota środków pieniężnych i ich ekwiwalentów oraz krótkoterminowych aktywów finansowych
Moody's Ratings (Long Term deposit ratings)	A2	52 598
Fitch Ratings (Long Term Issuer Default Rating)	A+	10 515
Fitch Ratings (Long Term Issuer Default Rating)	A-	60
Fitch Ratings (Long Term Issuer Default Rating)	BBB-	7 969
Fitch Ratings (Long Term Issuer Default Rating)	BB+	45 169
Fitch Ratings (Long Term Issuer Default Rating)	BB-	-
Gotówka w kasie	n/d	151
Razem		116 462

Ryzyko kredytowe związane z udzielonymi pożyczkami jest ograniczone, ponieważ stronami transakcji są tylko podmioty zależne od Spółki nad którymi Spółka sprawuje bieżącą kontrolę. Jednocześnie pożyczki te zabezpieczone są na nieruchomościach pożyczkobiorców, których wartość (rentowność prowadzonych na nich lub przyszłych projektów deweloperskich) jest na bieżąco przez Spółkę monitorowana.

W celu utrzymania płynności finansowej oraz dostępności środków finansowych na zakładanym poziomie, w Spółce istnieje wyspecjalizowana komórka, która monitoruje to zagadnienie. Komórka ta na bieżąco monitoruje stan płynnych funduszy oraz prognozowane wartości przepływów pieniężnych i na tej podstawie podejmuje decyzje o ich odpowiednim lokowaniu w celu maksymalizacji możliwych do osiągnięcia przychodów finansowych przy jednoczesnym zabezpieczeniu Spółki przed ryzykiem kredytowym.

Spółka nie posiada znaczącej koncentracji ryzyka kredytowego. Ryzyko rozłożone jest na dużą ilość partnerów i klientów. Ponadto należy zauważyć, że należności dotyczące głównej działalności Spółki tj. sprzedaży mieszkań, lokali usługowych i garaży, są w pełni zabezpieczone gdyż wydanie przedmiotu sprzedaży następuje po zapłaceniu przez nabywców całkowitej ceny wynikającej z umowy przedwstępnej sprzedaży.

Struktura należności handlowych w podziale na okres przeterminowania przedstawiona jest w notcie 7.11 *Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności*.

RYZYKO PŁYNNOSCI

Ryzyko płynności jest to ryzyko polegające na braku możliwości regulowania przez Spółkę swoich zobowiązań finansowych w terminie ich zapadalności. Celem Spółki jest zapewnienie, w najwyższym możliwym stopniu, że jej płynność będzie zawsze zachowana na poziomie pozwalającym na regulowanie zobowiązań w terminie ich zapadalności, bez ponoszenia niemożliwych do przyjęcia strat lub ryzyka narażenia na szwank reputacji Spółki.

Poniższa tabela przedstawia całkowitą wartość przyszłych niezdyktowanych przepływów pieniężnych z tytułu zobowiązań finansowych Spółki w rozbiciu na kontraktowe terminy zapadalności:

Rok bieżący

STRUKTURA ZAPADALNOŚCI ZOBOWIĄZAŃ	0 – 6 miesięcy	6-12 miesięcy	1 – 2 lata	2 – 5 lat	Razem
Zobowiązania z tytułu kredytów	-	-	-	-	-
Obligacje własne wyemitowane	18 113	117 995	137 662	456 362	730 132
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług i pozostałe	432 161	8 087	29 642	9 877	479 767
Zobowiązania z tytułu leasingu	5 657	3 048	7 967	33 691	50 363
Razem	455 931	129 130	175 271	499 930	1 260 262

Rok poprzedni

STRUKTURA ZAPADALNOŚCI ZOBOWIĄZAŃ	0 – 6 miesięcy	6-12 miesięcy	1 – 2 lata	2 – 5 lat	Razem
Zobowiązania z tytułu kredytów	-	-	-	-	-
Obligacje własne wyemitowane	13 491	64 777	125 928	422 228	626 424
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług i pozostałe	257 442	11 850	46 768	9 235	325 295
Zobowiązania z tytułu leasingu	6 682	2 653	8 708	40 181	58 224
Razem	277 615	79 280	181 404	471 644	1 009 943

Zobowiązania z tytułu leasingu obejmują również okres dłuższy niż 5 lat.

Zarządzanie płynnością Spółki odbywa się głównie poprzez:

- krótko, średnio i długo-terminowe planowanie przepływów gotówkowych bazujących na regularnie aktualizowanych prognozach działalności operacyjnej i finansowej; szczegółowe plany krótkoterminowe aktualizowane są przynajmniej raz na miesiąc,
- dobór odpowiednich źródeł finansowania na podstawie analizy potrzeb Spółki oraz analizy rynku,
- bieżący monitoring wskaźników wynikających z umów z bankami,
- dywersyfikację źródeł finansowania prowadzonej działalności deweloperskiej,
- współpracę z instytucjami finansowymi o ustalonej, wysokiej reputacji.

ZARZĄDZANIE KAPITAŁEM

Polityka Zarządu zakłada utrzymywanie silnej bazy kapitałowej w celu zachowania zaufania inwestorów, wierzycieli i rynku oraz w celu zapewnienia dalszego rozwoju działalności Spółki.

Za lata kończące się 31 grudnia 2024 i 2023 r. stopa zwrotu z kapitału (liczona jako zysk netto do średniorocznej wartości kapitałów własnych) wynosiła odpowiednio 29,5% i 32,4%. W tym czasie średni ważony koszt oprocentowania zadłużenia Spółki wynosił 5,9% w 2024 roku i 5,4% w 2023 roku.

Na dzień 31 grudnia 2024 i 2023 współczynnik dźwigni finansowej netto (liczony jako zadłużenie z tytułu kredytów i obligacji pomniejszone o środki pieniężne i ich ekwiwalenty oraz krótkoterminowe aktywa finansowe podzielone przez kapitały własne) wynosił odpowiednio 23,4% i 30,0%.

Spółka nie posiada zdefiniowanego planu wykupu akcji własnych.

Spółka nie podlega żadnym zewnętrznym określonym wymogom kapitałowym z wyjątkiem wymogów ustawowych określonych w Kodeksie Sądów Handlowych.

7.32 ZYSK NA AKCJĘ

KALKULACJA ZYSKU PODSTAWOWEGO I ROZWODNIONEGO NA AKCJĘ	01.01.-31.12.2024	01.01.-31.12.2023
PODSTAWOWY ZYSK NA AKCJĘ		
Zysk do wyliczenia podstawowego zysku na akcję	419 020	441 114
Średnia ważona liczba akcji zwykłych Spółki do wyliczenia podstawowego zysku na akcję	25 786 400	25 657 874
Podstawowy zysk na akcję (PLN)	16,25	17,19
ROZWODNIONY ZYSK NA AKCJĘ		
Zysk do wyliczenia rozwodnionego zysku na akcję	419 020	441 114
Potencjalne akcje rozwadniające dotyczące opcji na akcje z Programu Opcji Menedżerskich	-	114 132
Średnia ważona rozwodniona liczba akcji zwykłych Spółki do wyliczenia rozwodnionego zysku na akcję	25 786 400	25 772 006
Rozwodniony zysk na akcję (PLN)	16,25	17,12

W Spółce nie występuje działalność zaniechana, w związku z tym zysk na akcję z działalności kontynuowanej jest równy zyskowi na akcję wyliczonemu powyżej.

7.33 PODATEK DOCHODOWY

PODATEK DOCHODOWY	01.01.-31.12.2024	01.01.-31.12.2023
Podatek dochodowy bieżący	(33 674)	(42 512)
Podatek dochodowy odroczoney	(29 673)	(26 353)
Razem	(63 347)	(68 865)

Zobowiązanie Spółki z tytułu podatku dochodowego od osób prawnych na dzień 31 grudnia 2024 roku wynosiło 0 tys. zł. Na dzień 31 grudnia 2023 roku zobowiązanie Spółki z tego tytułu wyniosło 10 462 tys. zł.

Uzgodnienie pomiędzy podatkiem dochodowym obliczonym jako iloczyn zysku brutto przed opodatkowaniem i ustawowej stawki podatku a rzeczywistym obciążeniem z tytułu podatku dochodowego wykazanym w jednostkowym rachunku zysków i strat Spółki zaprezentowane jest poniżej.

UZGODNIENIE	01.01.-31.12.2024	01.01.-31.12.2023
Zysk brutto	482 367	509 979
Według stawki podatkowej wynoszącej 19%	91 650	96 896
Trwałe różnice nie objęte podatkiem dochodowym bieżącym i odroczonym w sprawozdaniu finansowym (z wyłączeniem kosztu opcji menedżerskich)	915	1 578
Efekt podatkowy opcji menadżerskich trwale niestanowiących kosztu uzyskania przychodów	373	665
Otrzymana dywidenda	(29 591)	(30 274)
Inne	-	-
Obciążenie rzeczywiste z tytułu podatku dochodowego	63 347	68 865
Efektywna stawka podatkowa (w %)	13,13	13,50

Regulacje dotyczące podatku od towarów i usług, podatku dochodowego od osób prawnych oraz obciążeń związanych z ubezpieczeniami społecznymi podlegają częstym zmianom. Te częste zmiany powodują brak odpowiednich punktów odniesienia, niespójne interpretacje oraz nieliczne ustanowione precedensy, które mogłyby mieć zastosowanie. Obowiązujące przepisy zawierają również niejasności, które powodują różnice w opiniach, co do interpretacji prawnej przepisów podatkowych, zarówno pomiędzy organami państwowymi jak i organami państwowymi i przedsiębiorstwami.

Rozliczenia podatkowe oraz inne obszary działalności (na przykład kwestie celne czy dewizowe) mogą być przedmiotem kontroli organów, które uprawnione są do nakładania wysokich kar i grzywien, a wszelkie dodatkowe zobowiązania podatkowe, wynikające z kontroli, muszą zostać zapłacone wraz z wysokimi odsetkami. Te warunki powodują, że ryzyko podatkowe w Polsce jest większe niż w krajach o bardziej dojrzałym systemie podatkowym.

W konsekwencji, pomimo iż Spółka prowadziła i prowadzi bardzo ostrożną politykę podatkową, chociaż jest to mało prawdopodobne to nie można wykluczyć iż kwoty prezentowane i ujawniane w jednostkowych sprawozdaniach finansowych mogą się zmienić w przyszłości w wyniku ostatecznej decyzji organu kontroli podatkowej.

Z dniem 15 lipca 2016 r. do Ordynacji Podatkowej zostały wprowadzone zmiany w celu uwzględnienia postanowień Ogólnej Klauzuli Zapobiegającej Nadużyciom (GAAR). GAAR ma zapobiegać powstawaniu i wykorzystywaniu sztucznych struktur prawnych tworzonych w celu uniknięcia zapłaty podatku w Polsce. GAAR definiuje unikanie opodatkowania jako czynność dokonaną przede wszystkim w celu osiągnięcia korzyści podatkowej, sprzecznej w danych okolicznościach z przedmiotem i celem przepisy ustawy podatkowej. Zgodnie z GAAR taka czynność nie skutkuje osiągnięciem korzyści podatkowej, jeżeli sposób działania był sztuczny. Wszelkie występowanie (i) nieuzasadnionego dzielenia operacji, (ii) angażowania podmiotów pośredniczących mimo braku uzasadnienia ekonomicznego lub gospodarczego, (iii) elementów wzajemnie się znośzących lub kompensujących oraz (iv) inne działania o podobnym działaniu do wcześniej wspomnianych, mogą być potraktowane jako przesłanka istnienia sztucznych czynności podlegających przepisom GAAR. Nowe regulacje będą wymagać znacznie większego osądu przy ocenie skutków podatkowych poszczególnych transakcji.

Klauzulę GAAR należy stosować w odniesieniu do transakcji dokonanych po jej wejściu w życie oraz do transakcji, które zostały przeprowadzone przed wejściem w życie klauzuli GAAR, ale dla których po dacie wejścia klauzuli w życie korzyści były lub są nadal osiągane. Wdrożenie powyższych przepisów umożliwi polskim organom kontroli podatkowej kwestionowanie realizowanych przez podatników prawnych ustaleń i porozumień, takich jak restrukturyzacja i reorganizacja grupy.

7.34 SPRAWOZDAWCZOŚĆ SEGMENTOWA

Działalność Spółki jest co do zasady jednorodna i polega głównie na budowie i sprzedaży lokali mieszkalnych i lokali usługowych (komercyjnych) i powiązanych z tym działaniach wspierających. Spółka prowadzi swoją działalność tylko na rynku warszawskim, natomiast Grupa Kapitałowa Dom Development S.A., której Spółka jest podmiotem dominującym, prowadzi również działalność na rynkach trójmiejskim, wrocławskim i krakowskim. Działalność na rynku wrocławskim, rynku trójmiejskim i rynku krakowskim prowadzona jest poprzez spółki zależne Grupy.

W związku z powyższym segmentacja dla celów sprawozdawczych została dokonana w oparciu o kryterium lokalizacji geograficznej w ramach Grupy:

- segment warszawski
- segment trójmiejski
- segment wrocławski
- segment krakowski

Ocena wyników poszczególnych segmentów dokonywana jest głównie w oparciu o przychody ze sprzedaży oraz zysk i marżę brutto ze sprzedaży uzyskane przez poszczególne segmenty.

Z uwagi na to, że działalność operacyjna Spółki prowadzona jest na rynku warszawskim, czyli w obrębie jednego segmentu, niniejsze jednostkowe sprawozdanie finansowe nie zawiera informacji segmentowej.

Informacja dotycząca segmentów działalności przedstawiona jest w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Spółki, które przedstawia działalność operacyjną na wszystkich wyżej wymienionych rynkach (segmentach operacyjnych i sprawozdawczych).

7.35 PRZYCHODY ZE SPRZEDAŻY I KOSZT WŁASNY SPRZEDAŻY

ANALIZA PRZYCHODÓW ZE SPRZEDAŻY I KOSZTU WŁASNEGO SPRZEDAŻY	01.01.-31.12.2024	01.01.-31.12.2023
Przychody ze sprzedaży wyrobów gotowych	1 589 252	1 387 792
Przychody ze sprzedaży usług	147 667	99 028
Przychody ze sprzedaży towarów (gruntów)	46 065	1 000
Przychody ze sprzedaży - razem	1 782 984	1 487 820
Koszty sprzedaży wyrobów gotowych	(1 129 858)	(921 919)
Koszty sprzedaży usług	(106 324)	(74 750)
Koszty sprzedaży towarów	(45 733)	(1 049)
Korekta wartości zapasów do wartości netto możliwej do uzyskania	-	(1 777)
Koszt własny sprzedaży - razem	(1 281 915)	(999 495)
Zysk na sprzedaży brutto	501 069	488 325

7.36 KOSZTY WEDŁUG RODZAJU

KOSZTY DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ	01.01.-31.12.2024	01.01.-31.12.2023
Koszt własny sprzedaży	(1 281 915)	(999 495)
Koszty sprzedaży	(63 476)	(50 283)
Koszty ogólnego zarządu	(112 167)	(96 177)
Razem	(1 457 558)	(1 145 955)
Koszty według rodzaju		
Amortyzacja	(14 399)	(12 429)
Zużycie materiałów i energii	(236 528)	(253 360)
Usługi obce	(1 062 373)	(895 089)
Podatki i opłaty	(7 340)	(7 682)
Koszty świadczeń pracowniczych	(75 118)	(69 698)
Pozostałe koszty rodzajowe	(4 129)	(3 472)
Wartość sprzedanych towarów i materiałów	(45 733)	(1 049)
Zmiana stanu produktów i produkcji w toku	(20 525)	90 813
Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby	8 587	6 011
Razem	(1 457 558)	(1 145 955)

7.37 KOSZTY ŚWIADCZEŃ PRACOWNICZYCH I ZATRUDNIENIE

ŚREDNI STAN ZATRUDNIENIA (wraz z kadrą zarządzającą)	01.01.-31.12.2024	01.01.-31.12.2023
Poszczególne kategorie zatrudnionych (liczba zatrudnionych)	195	191
Kategoria – umysłowi	195	191
Kategoria – fizyczni	-	-

KOSZTY ŚWIADCZEŃ PRACOWNICZYCH (wraz z kadrą zarządzającą)	01.01.-31.12.2024	01.01.-31.12.2023
Koszty świadczeń pracowniczych		
Koszty wynagrodzeń, w tym m.in.:	63 666	61 069
- w tym koszty płatności w formie akcji (nota 7.44)	1 963	3 501
Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	11 452	8 629
Koszty świadczeń pracowniczych - razem	75 118	69 698

7.38 POZOSTAŁE PRZYCHODY OPERACYJNE

POZOSTAŁE PRZYCHODY OPERACYJNE	01.01.-31.12.2024	01.01.-31.12.2023
Przychody z tytułu kar umownych, porozumień i odszkodowań	550	1 168
Rozwiązanie rezerwy na koszty i roszczenia	5 812	2 746
Zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	330	427
Pozostałe	4 816	7 388
Razem	11 508	11 729

7.39 POZOSTAŁE KOSZTY OPERACYJNE

POZOSTAŁE KOSZTY OPERACYJNE	01.01.-31.12.2024	01.01.-31.12.2023
Rezerwa i koszty z tytułu kar i porozumień	8 125	1 113
Darowizny	3 861	4 846
Rezerwa na pozostałe koszty	862	618
Odpisane nieściągalne należności	1 502	7 076
Koszty napraw i usterek (w tym zmiana rezerwy)	7 035	5 658
Koszty zaniechanych projektów	-	-
Koszty nabycia spółek zależnych	-	-
Pozostałe	1 265	368
Razem	22 650	19 679

7.40 PRZYCHODY FINANSOWE

PRZYCHODY FINANSOWE	01.01.-31.12.2024	01.01.-31.12.2023
Odsetki od lokat bankowych i pożyczek	48 557	45 848
Otrzymane dywidendy	155 743	159 337
Przychody z tytułu dyskontowania należności i zobowiązań	183	504
Odsetki pozostałe	552	351
Wycena instrumentów zabezpieczających CAP	-	-
Pozostałe	4 429	2 507
Razem	209 464	208 547

7.41 KOSZTY FINANSOWE

KOSZTY FINANSOWE	01.01.-31.12.2024	01.01.-31.12.2023
Odsetki od kredytów i obligacji (część nieskapitalizowana)	29 144	21 922
Odsetki pozostałe	111	163
Prowizje i opłaty	1 967	1 928
Koszty z tytułu dyskontowania należności i zobowiązań	2 783	2 311
Koszty finansowe leasingu	710	751
Różnice kursowe	-	-
Wycena instrumentów finansowych (opcje CAP)	2 380	1 345
Strata ze zbycia inwestycji	4 138	-
Pozostałe	148	4 063
Razem	41 381	32 483

7.42 KOSZTY FINANSOWE Z TYTUŁU ODSETEK

KOSZTY FINANSOWE Z TYTUŁU ODSETEK	01.01.-31.12.2024	01.01.-31.12.2023
Wartość kosztów finansowych (odsetek) aktywowanych w produkcji w toku	2 972	1 022
Wartość kosztów finansowych (odsetek) ujętych w rachunku zysków i strat	29 256	22 085
Całkowita wartość poniesionych kosztów finansowych z tytułu odsetek	32 228	23 107

Koszty finansowe poniesione w wyniku finansowania projektów deweloperskich Spółki są co do zasady kapitalizowane jako produkcja w toku i dotyczą odsetek, prowizji i opłat od obligacji oraz kredytów. Koszty finansowe które nie zostały poniesione w celu finansowania projektów deweloperskich odnoszone są bezpośrednio do rachunków zysków i strat.

7.43 TRANSAKCJE Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI

W okresach dwunastu miesięcy zakończonych 31 grudnia 2024 i 2023 r. Spółka była stroną przedstawionych poniżej transakcji z podmiotami powiązаныmi. Opisy transakcji przedstawione zostały w poniższych tabelach.

DOM DEVELOPMENT S.A. JAKO KUPUJĄCY PRODUKTY LUB USŁUGI:	01.01.-31.12.2024	01.01.-31.12.2023
Usługi konsultingowe		
Hansom Property Company Limited	2 077	1 889
Zakup nieruchomości		
Dom Land sp. z o.o.	11 073	-
Umowy o współpracy		
Dom Development Wrocław sp. z o.o.	164	55
Dom Development Kraków sp. z o.o.	94	78
Euro Styl S.A.	-	11
Usługi budowlane		
Dom Construction sp. z o.o.	852 356	692 291
Pozostałe		
Dom Construction sp. z o.o.	89	457
Euro Styl Montownia sp. z o.o.	31	-

DOM DEVELOPMENT S.A. JAKO SPRZEDAJĄCY TOWARY I ŚWIADCZĄCY USŁUGI:	01.01.-31.12.2024	01.01.-31.12.2023
Umowy o współpracy		
Dom Development Grunty sp. z o.o.	24	24
Dom Development Kraków 1 sp. z o.o.	3	3
Euro Styl S.A.	5 373	4 924
Euro Styl Construction sp. z o.o.	6	50
Dom Land sp. z o.o.	17	17
Dom Development Wrocław sp. z o.o.	4 374	3 770
Dom Construction sp. z o.o.	11 148	18 675
Dom Development Kredyty sp. z o.o.	675	856
Dom Development Kraków sp. z o.o.	3 648	3 217
Dom Development Kraków 12 sp. z o.o.	21	21
Issogne sp. z o.o.	-	18
Mirabelle Investments sp. z o.o.	-	16
Fundacja Nasz Dom	2	-

DOM DEVELOPMENT S.A. JAKO POŻYCZKODAWCA:	01.01.-31.12.2024	01.01.-31.12.2023
Udzielona pożyczka		
Issogne sp. z o.o.	-	28 000
Dom Development Wrocław sp. z o.o.	75 000	90 000
Euro Styl S.A.	-	77 767
Dom Development Kraków sp. z o.o.	160 000	160 183
Spłacona pożyczka		
Issogne sp. z o.o.	-	(28 000)
Dom Development Wrocław sp. z o.o.	(60 000)	(50 000)
Euro Styl S.A.	-	(48 517)
Dom Development Kraków sp. z o.o.	(118 550)	(69 483)
Otrzymane odsetki od pożyczki netto		
Issogne sp. z o.o.	-	414
Dom Development Wrocław sp. z o.o.	19 657	14 376
Euro Styl S.A.	9 743	10 273
Dom Development Kraków sp. z o.o.	20 204	12 956

DOM DEVELOPMENT S.A. JAKO WPLĄCAJĄCY KAPITAŁ DO SPÓŁEK ZALEŻNYCH:	01.01.-31.12.2024	01.01.-31.12.2023
--	--------------------------	--------------------------

Zwrot dopłaty do kapitału		
Dom Development Wrocław sp. z o.o.	(18 300)	(15 200)

Wpłaty na kapitał zakładowy oraz dopłaty do kapitałów spółek zależnych są ujmowane w jednostkowym bilansie Spółki w pozycji *Inwestycje w jednostkach zależnych, stowarzyszonych i wspólnym przedsięwzięciu*.

DOM DEVELOPMENT S.A. JAKO WYPLĄCAJĄCY DYWIDENDĘ:	01.01.-31.12.2024	01.01.-31.12.2023
Dywidenda wypłacona		
Groupe Belleforêt S.à r.l	176 756	233 317

DOM DEVELOPMENT S.A. JAKO OTRZYMUJĄCY DYWIDENDĘ	01.01.-31.12.2024	01.01.-31.12.2023
Dywidenda otrzymana		
Euro Styl S.A.	131 201	131 364
Dom Construction sp. z o.o.	20 875	16 856
Dom Development Kredyty sp. z o.o.	2 399	801
Dom Development Kraków 12 sp. z o.o.	1 268	11 584

SALDA Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI - salda z punktu widzenia Spółki	31.12.2024	31.12.2023
Należności od podmiotów powiązanych		
Saldo razem	537 565	513 998
Jednostki zależne	537 565	500 444
Dom Development Kraków 12 sp. z o.o.	-	13
Dom Development Kraków 1 sp. z o.o.	-	3
Dom Development Wrocław sp. z o.o. dopłaty do kapitału	13 500	31 800
Dom Development Wrocław sp. z o.o. udzielone pożyczki	195 000	180 000
Dom Development Wrocław sp. z o.o.	1 399	1 007
Euro Styl S.A. udzielone pożyczki	119 250	119 250
Euro Styl S.A.	1 973	1 223
Euro Styl Construction sp. z o.o.	2	3
Dom Development Kredyty sp. z o.o.	203	235
Dom Construction sp. z o.o.	3 952	2 859
Dom Development Kraków sp. z o.o. udzielone pożyczki	201 000	163 087
Dom Development Kraków sp. z o.o.	1 286	964
Pozostałe podmioty	-	13 554
Dom Land sp. z o.o.	-	13 554

SALDA Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI - salda z punktu widzenia Spółki	31.12.2024	31.12.2023
Zobowiązania wobec podmiotów powiązanych		
Saldo razem	175 368	83 407
Jednostki zależne	175 235	83 277
Dom Construction sp. z o.o.	173 398	79 434
Dom Construction sp. z o.o. kaucje	1 837	2 575
Dom Development Kraków 12 sp. z o.o.	-	1 268
Pozostałe podmioty	133	130
Hansom Property Company Limited	133	130

Transakcje między podmiotami powiązаныmi odbywają się na zasadach rynkowych.

7.44 OPCJE NA AKCJE SPÓŁKI

PLAN MOTYWACYJNY – PROGRAMY OPCJI MENEDŻERSKICH

Na dzień 31 grudnia 2024 r. Spółka nie realizowała już żadnych Programów Opcji Menedżerskich przyjętych w ramach Planu Motywacyjnego dla kadry kierowniczej Spółki.

PROGRAMY OPCJI MENEDŻERSKICH	31.12.2024			31.12.2023		
	Opcje w ramach programu (liczba akcji)	Opcje przyznane (liczba akcji)	Opcje wykonane (liczba akcji)	Opcje w ramach programu (liczba akcji)	Opcje przyznane (liczba akcji)	Opcje wykonane (liczba akcji)
Program V	-	-	-	250 000	250 000	200 000
Program VII	-	-	-	250 000	250 000	100 000

Programy opcji menedżerskich realizowane w okresie 12 miesięcy zakończonych 31 grudnia 2024 r.

- Program V Opcji Menedżerskich

29 listopada 2019 r. Rada Nadzorcza Spółki, działając na podstawie upoważnienia udzielonego jej przez Zwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki, podjęła uchwałę w sprawie przyjęcia Postanowień Programu V Opcji Menedżerskich dla Pana Mikołaja Konopki - Członka Zarządu, dotyczącego 250 000 akcji Dom Development S.A. („Program V”). Zgodnie z Programem V pan Mikołaj Konopka otrzymał jednorazowo opcje uprawniające do objęcia łącznie 250 000 akcji Dom Development S.A. za cenę w kwocie 50,00 złotych za akcję. Realizacja przedmiotowych opcji była limitowana do 50 000 akcji w jakimkolwiek okresie 12 kolejnych miesięcy, począwszy od 1 stycznia 2021 roku. Na dzień 31 grudnia 2024 roku wszystkie opcje w ramach Programu V zostały zrealizowane.

- Program VII Opcji Menedżerskich

4 października 2022 r. Rada Nadzorcza Spółki, działając na podstawie upoważnienia udzielonego jej przez Zwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki, podjęła uchwałę w sprawie przyjęcia Postanowień Programu VII Opcji Menedżerskich dla Pana Leszka Stankiewicza, Wiceprezesa Zarządu – Dyrektora Finansowego, dotyczących 250 000 akcji Dom Development S.A. („Program VII”). Zgodnie z Programem VII, pan Leszek Stankiewicz otrzymał jednorazowo opcje uprawniające do objęcia łącznie 250 000 akcji Dom Development S.A. za cenę w kwocie 50,00 złotych za akcję. Realizacja przedmiotowych opcji była limitowana do 50 000 akcji w roku kalendarzowym, począwszy od 2022 roku. Pan Leszek Stankiewicz do marca 2024 r. dokonał w ramach Programu VII subskrypcji na 150 000 akcji Spółki. 29 listopada 2024 roku Pan Leszek Stankiewicz zrzekł się prawa do realizacji opcji w stosunku do 100 000 akcji Spółki przyznanych mu w ramach Programu VII. Tym samym Program VII nie będzie już przez Spółkę realizowany.

Przyznanie nowych opcji na akcje w ramach programu opcji menedżerskich

W okresie dwunastu miesięcy zakończonym 31 grudnia 2024 roku Spółka nie przyznała nowych opcji na akcje.

Wykonanie opcji na akcje w ramach programu opcji menedżerskich

W okresie dwunastu miesięcy zakończonym 31 grudnia 2024 r. Zarząd podwyższył kapitał zakładowy Spółki w drodze emisji 50 000 sztuk akcji zwykłych na okaziciela serii AJ, oraz 50 000 sztuk akcji zwykłych na okaziciela serii AK. Cena emisyjna akcji została ustalona na 50,00 zł za jedną akcję. Celem emisji tych akcji w ramach kapitału docelowego było umożliwienie Spółce wywiązywania się ze zobowiązań wynikających z:

- Programu V Opcji Menedżerskich dla Mikołaja Konopki, Członka Zarządu, dotyczących 250 000 Akcji Dom Development S.A., oraz
- Programu VII Opcji Menedżerskich dla Leszka Stankiewicza, Wiceprezesa Zarządu, dotyczących 250 000 Akcji Dom Development S.A.

Szczegóły dotyczące emisji akcji serii AJ i AK zostały szerzej opisane w nocie 7.15.

Wygaśnięcie opcji na akcje w ramach programu opcji menedżerskich

29 listopada 2024 roku Pan Leszek Stankiewicz zrzekł się prawa do realizacji opcji w stosunku do 100 000 akcji Spółki przyznanych mu w ramach Programu VII. Tym samym opcje te wygasły a Program VII nie będzie już realizowany.

OPCJE NA AKCJE PRZYDZIELONE I MOŻLIWE DO REALIZACJI NA POSZCZEGÓLNE DNI BILANSOWE ORAZ ZMIANY W PREZENTOWANYCH OKRESACH

OPCJE NA AKCJE		01.01-31.12.2024	01.01-31.12.2023
Opcje niezrealizowane na początek okresu	Ilość	200 000	300 000
	Całkowita cena realizacji	10 000	15 000
Opcje przyznane w okresie	Ilość	-	-
	Całkowita wartość wykonania opcji	-	-
Opcje wygasłe w okresie	Ilość	100 000	-
	Całkowita wartość wykonania opcji	5 000	-
Opcje zrealizowane w okresie	Ilość	100 000	100 000
	Całkowita wartość wykonania opcji	5 000	5 000
	Średnia ważona cena wykonania opcji na jedną akcję (PLN/akcja)	50,00	50,00
Opcje niezrealizowane na koniec okresu	Ilość	-	200 000
	Całkowita cena realizacji	-	10 000
Opcje możliwe do zrealizowania na początek okresu	Ilość	-	100 000
	Całkowita cena realizacji	-	5 000
Opcje możliwe do zrealizowania na koniec okresu	Ilość	-	-
	Całkowita cena realizacji	-	-

KOSZT OPCJI MENEDŻERSKICH ODNIESIONY DO RACHUNKU ZYSKÓW I STRAT I DO KAPITAŁÓW WŁASNYCH

W okresach dwunastu miesięcy zakończonych 31 grudnia 2024 i 2023 roku do jednostkowego rachunku zysków i strat oraz na kapitał zapasowy odniesiono odpowiednio 1 963 tys. zł. oraz 3 501 tys. zł z tytułu przyznanych opcji menedżerskich.

7.45 WYNAGRODZENIE OSÓB WCHODZĄCYCH W SKŁAD ORGANÓW ZARZĄDZAJĄCYCH I NADZORCZYCH SPÓŁKI

WYNAGRODZENIA KLUCZOWEJ KADRY MENEDŻERSKIEJ	01.01.-31.12.2024	01.01.-31.12.2023
ZARZĄD		
Wynagrodzenie	18 221	12 660
Świadczenia pozapłatowe	62	183
Wynagrodzenie razem	18 283	12 843
RADA NADZORCZA		
Wynagrodzenie	1 384	1 384
Świadczenia pozapłatowe	49	47
Wynagrodzenie razem	1 433	1 431

Powyższa tabela nie uwzględnia kosztu programu opcji menadżerskich, który w latach zakończonych 31 grudnia 2024 r. i 2023 r. wyniósł odpowiednio 1 963 tys. zł. oraz 3 501 tys. zł .

Składy Zarządu i Rady Nadzorczej Spółki na dzień 31 grudnia 2024 r. przedstawione są w nocie 7.49.

UMOWY ZAWARTE MIĘDZY SPÓŁKĄ A OSOBAMI ZARZĄDZAJĄCYMI, PRZEWIDUJĄCE REKOMPENSATĘ W PRZYPADKU ICH REZYGNACJI LUB ZWOLNIENIA Z ZAJMOWANEGO STANOWISKA

Członek Zarządu Monika Perekitko miała zawartą ze Spółką, za zgodą Rady Nadzorczej, umowę o pracę. Pozostali członkowie Zarządu Spółki wynagradzani są na podstawie uchwał Rady Nadzorczej.

Żadnemu z członków Zarządu Spółki nie przysługuje rekompensata w przypadku rezygnacji z zajmowanego stanowiska. Członkowi Zarządu Monice Perekitko przysługiwał 6-miesięczny okres wypowiedzenia, ze zwolnieniem z obowiązku świadczenia pracy oraz z zachowaniem prawa do wynagrodzenia. Zgodnie z uchwałami Rady Nadzorczej, Członkom Zarządu: Jarosławowi Szanajcy, Leszkowi Stankiewiczowi, Mikołajowi Konopce i Grzegorzowi Smolińskiemu, w razie odwołania z innych przyczyn niż naruszenie podstawowych obowiązków albo niepowołania do pełnienia funkcji Członka Zarządu na kolejną kadencję, przysługuje świadczenie pieniężne w wysokości 6-krotności wynagrodzenia miesięcznego.

7.46 ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE

ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE	31.12.2024	31.12.2023
Gwarancje	29 744	17 917
Poręczenia	7 900	12 651
Razem	37 644	30 568

Ponadto niektóre zobowiązania Spółki zabezpieczone są wekslami:

ZABEZPIECZENIA ZOBOWIĄZAŃ SPÓŁKI	31.12.2024	31.12.2023
Weksle, w tym:		
- weksle stanowiące pozostałe zabezpieczenia	3 900	3 900
- weksle stanowiące zabezpieczenie umów leasingowych	-	-
Razem	3 900	3 900

W okresie dwunastu miesięcy zakończonym 31 grudnia 2024 roku, Spółka nie udzieliła poręczeń kredytów lub pożyczek oraz nie udzieliła gwarancji łącznie jednemu podmiotowi lub jednostce od niego zależnej, których wartość dla Spółki byłaby istotna lub których wartość stanowiłaby co najmniej 10% kapitałów własnych Spółki.

7.47 ISTOTNE SPRAWY SĄDOWE NA DZIEŃ 31 GRUDNIA 2024 R.

Na dzień 31 grudnia 2024 roku Spółka nie była stroną istotnych postępowań sądowych.

7.48 ZATWIERDZENIE SPRAWOZDAŃ FINANSOWYCH ZA ROK 2023

Zwyczajne Walne Zgromadzenie Dom Development S.A. w dniu 19 czerwca 2024 r. zatwierdziło przedstawione przez Zarząd jednostkowe sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2023 r., sprawozdanie Zarządu z działalności Dom Development S.A. i jej Grupy Kapitałowej w 2023 roku oraz skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej Dom Development S.A. za rok zakończony dnia 31 grudnia 2023 roku. Zwyczajne Walne Zgromadzenie udzieliło członkom Zarządu absolutorium za 2023 rok

7.49 ZMIANY W SKŁADZIE ZARZĄDU I RADY NADZORCZEJ SPÓŁKI

ZARZĄD

Powołanie Pani Moniki Perekitko na Członka Zarządu Spółki

W dniu 20 września 2023 r. Rada Nadzorcza Spółki, działając na podstawie pkt 6.2.2 Statutu Spółki, powołała z dniem 1 stycznia 2024 roku, na wspólną trzyletnią kadencję, Panią Monikę Perekitko na Członka Zarządu Spółki.

Rezygnacja Pana Jarosława Szanajcy z pełnienia funkcji Prezesa Zarządu oraz powołanie Pana Mikołaja Konopki na nowego Prezesa Zarządu Spółki

W dniu 28 sierpnia 2024 roku do Spółki wpłynęło oświadczenie Pana Jarosława Szanajcy o rezygnacji z pełnienia funkcji Prezesa Zarządu Spółki, ze skutkiem na dzień 31 grudnia 2024 roku. Intencją Pana Jarosława Szanajcy, po zakończeniu pełnienia funkcji Prezesa Zarządu Spółki, było dołączenie do Rady Nadzorczej Spółki i wspieranie Spółki w jej dalszym rozwoju z poziomu Rady Nadzorczej. Jednocześnie, Pan Jarosław Szanajca zarekomendował większościowemu akcjonariuszowi Spółki, tj. Group Belleforêt S.à r.l. z siedzibą w Luksemburgu, aby funkcję Prezesa Zarządu Spółki z dniem 1 stycznia 2025 roku powierzyć Panu Mikołajowi Konopce, pełniącemu wówczas funkcję Członka Zarządu Spółki.

Groupe Belleforêt S.à r.l. działając na podstawie pkt 6.2.2 Statutu Spółki powołał, ze skutkiem na dzień 1 stycznia 2025 roku, na wspólną trzyletnią kadencję, dotychczasowego Członka Zarządu Spółki Pana Mikołaja Konopkę na Prezesa Zarządu Spółki.

Rezygnacja Pani Moniki Perekitko z pełnienia funkcji Członka Zarządu Spółki oraz powołanie Pana Grzegorza Smolińskiego i Pani Justyny Wilk na Członków Zarządu Spółki

W dniu 29 października 2024 roku do Spółki wpłynęło oświadczenie Pani Moniki Perekitko o rezygnacji z pełnienia funkcji Członka Zarządu Spółki, ze skutkiem na dzień 29 października 2024 roku.

Akcjonariusz posiadający co najmniej 50,1 % akcji Spółki, tj. Groupe Belleforêt S.à r.l. z siedzibą w Luksemburgu, działając na podstawie pkt 6.2.2 Statutu Spółki, powołał z dniem 1 stycznia 2025 roku Panią Justynę Wilk na Członka Zarządu Spółki. Ponadto Rada Nadzorcza Spółki powołała od dnia 29 października 2024 roku Pana Grzegorza Smolińskiego na Członka Zarządu Spółki. Zgodnie z pkt 6.2.3 Statutu Spółki, oboje Członkowie Zarządu zostali powołani na wspólną trzyletnią kadencję.



Rezygnacja Pana Leszka Stankiewicza z pełnienia funkcji Członka Zarządu Spółki oraz powołanie Pani Moniki Dobosz na Członka Zarządu Spółki

W dniu 29 listopada 2024 roku do Spółki wpłynęło oświadczenie Pana Leszka Stankiewicza o rezygnacji z pełnienia funkcji Członka i Wiceprezesa Zarządu Spółki, ze skutkiem na dzień 28 lutego 2025 roku.

Dodatkowo akcjonariusz posiadający co najmniej 50,1 % akcji Spółki, tj. Groupe Belleforêt S.à r.l. z siedzibą w Luksemburgu, działając na podstawie pkt 6.2.2 Statutu Spółki, powołał w dniu 29 listopada 2024 roku na wspólną trzyletnią kadencję, z dniem 1 marca 2025 roku, Panią Monikę Dobosz na Członka i Wiceprezesa Zarządu Spółki odpowiedzialnego, zgodnie z Regulaminem Zarządu, za finanse Dom Development S.A.

Na dzień 31 grudnia 2024 roku Zarząd spółki Dom Development S.A. liczył 5 Członków:

Jarosław Szanajca – Prezes Zarządu

Leszek Stankiewicz – Wiceprezes Zarządu

Mikołaj Konopka – Członek Zarządu

Grzegorz Smoliński – Członek Zarządu

Terry Roydon – Członek Zarządu

RADA NADZORCZA

W okresie dwunastu miesięcy zakończonych 31 grudnia 2024 nie nastąpiły zmiany w składzie Rady Nadzorczej Spółki.

Uchwała w sprawie zmiany liczby członków Rady Narzorczej

21 listopada 2024 roku Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Dom Development S.A. podjęło uchwałę o zmianie uchwałę nr 24 Walnego Zgromadzenia Dom Development S.A. z dnia 30 czerwca 2022 r. w sprawie ustalenia liczby członków Rady Nadzorczej Dom Development S.A. i postanowiło, iż od dnia 1 stycznia 2025 r. Rada Nadzorcza Dom Development S.A. będzie składać się z ośmiu członków.

Uchwała w sprawie powołania z dniem 1 stycznia 2025 r. Pana Jarosława Szanajcy w skład Rady Nadzorczej Dom Development S.A.

21 listopada 2024 roku Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Dom Development S.A. powołało z dniem 1 stycznia 2025 r. Pana Jarosława Szanajcę w skład Rady Nadzorczej Spółki, na wspólną trzyletnią kadencję.

W dniu 22 listopada 2024 roku Przewodniczący Rady Nadzorczej Spółki Pan Grzegorz Kiełpsz złożył z dniem 31 grudnia 2024 roku rezygnację z pełnionej funkcji Przewodniczącego Rady Nadzorczej, pozostając jednocześnie Członkiem Rady Nadzorczej Spółki.

W dniu 29 listopada 2024 roku, Rada Nadzorcza Spółki wybrała z dniem 1 stycznia 2025 r. Pana Jarosława Szanajcę na Przewodniczącego Rady Nadzorczej Spółki.

Na dzień 31 grudnia 2024 roku Rada Nadzorcza spółki Dom Development S.A. liczyła 7 Członków:

Grzegorz Kiełpsz – Przewodniczący Rady Nadzorczej

Janusz Zalewski – Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej

Dorota Podedworna-Tarnowska – Wiceprzewodnicząca Rady Nadzorczej (Członek niezależny)

Mark Spiteri – Członek Rady Nadzorczej

Philippe Bonavero – Członek Rady Nadzorczej

Edyta Wojtkiewicz – Członek Rady Nadzorczej (Członek niezależny)

Anna Maria Panasiuk – Członek Rady Nadzorczej (Członek niezależny).

7.50 DODATKOWA INFORMACJA O DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ SPÓŁKI

W okresie dwunastu miesięcy zakończonym 31 grudnia 2024 r. miały miejsce następujące istotne zmiany dotyczące portfela realizowanych przez Spółkę inwestycji deweloperskich na rynku warszawskim:

BUDOWY ROZPOCZĘTE W OKRESIE OD DNIA 1 STYCZNIA DO DNIA 31 GRUDNIA 2024 R.:

PROJEKT	LOKALIZACJA	LICZBA MIESZKAŃ I LOKALI USŁUGOWYCH
Dzielnica Mieszkaniowa Metro Zachód Etap 10 faza 1	Warszawa	145
Osiedle Urbino Etap 2 Faza 2	Warszawa	100
Osiedle Przy Alejach Faza 3	Warszawa	105
Osiedle Harmonia Mokotów Faza 2	Warszawa	213
Osiedle Przy Forcie Faza 1	Warszawa	124
I KWARTAŁ 2024		687
Mokotów Sportowy Etap 1 Faza 1a	Warszawa	158
Dzielnica Mieszkaniowa Metro Zachód Etap 8 Faza 3 (bud. E)	Warszawa	118
Dzielnica Mieszkaniowa Metro Zachód Etap 8 Faza 3 (bud. F)	Warszawa	90
Osiedle Przy Alejach Etap 2	Warszawa	150
Osiedle Harmonia Mokotów Etap 3	Warszawa	105
Apartamenty Rudnickiego Etap 1	Warszawa	143
II KWARTAŁ 2024		764
Osiedle Przy Alejach Etap 4	Warszawa	19
Dzielnica Mieszkaniowa Metro Zachód Etap 8 Faza 4	Warszawa	249
III KWARTAŁ 2024		268
Dzielnica Mieszkaniowa Metro Zachód Etap 6 Faza 1	Warszawa	57
Osiedle Urbino Etap 1 Faza 3	Warszawa	159
Apartamenty Beethovena Etap 1 Faza 1	Warszawa	209
Osiedle Wilno 7 Etap 3 Faza 1	Warszawa	294
IV KWARTAŁ 2024		719
RAZEM		2 438

BUDOWY ZAKOŃCZONE W OKRESIE OD DNIA 1 STYCZNIA DO DNIA 31 GRUDNIA 2024 R.:

PROJEKT	LOKALIZACJA	LICZBA MIESZKAŃ I LOKALI USŁUGOWYCH
Dzielnica Mieszkaniowa Metro Zachód Etap 4 Faza 3	Warszawa	71
Dzielnica Mieszkaniowa Metro Zachód Etap 4 Faza 5	Warszawa	44
Apartamenty Koło Parków	Warszawa	133
I KWARTAŁ 2024		248
Dzielnica Mieszkaniowa Metro Zachód Etap 4 Faza 4	Warszawa	85
Dzielnica Mieszkaniowa Metro Zachód Etap 4 Faza 6	Warszawa	125
Osiedle Jagiellońska Etap 1	Warszawa	134
Apartamenty Białej Koniczyny Etap 1	Warszawa	129
II KWARTAŁ 2024		473
Osiedle Urbino Etap 1 Faza 2	Warszawa	180
Osiedle Przystanek Międzyzlesie Etap 2	Warszawa	108
III KWARTAŁ 2024		288
Osiedle Jagiellońska Etap 2	Warszawa	137
Osiedle Jagiellońska Etap 3	Warszawa	45
Dzielnica Mieszkaniowa Metro Zachód Etap 11 Faza 3	Warszawa	89
Osiedle Przy Alejach Faza 1	Warszawa	122
Osiedle Wilno 7 Etap 1	Warszawa	60
Osiedle Wilno 7 Etap 2	Warszawa	126
Apartamenty Białej Koniczyny Etap 2 Faza 1	Warszawa	71
Apartamenty Literacka Etap 1 Faza 1	Warszawa	100
Dzielnica Mieszkaniowa Metro Zachód Etap 5 Faza 1-3	Warszawa	300
IV KWARTAŁ 2024		1 050
RAZEM		2 059

Ponadto, w okresie dwunastu miesięcy zakończonym 31 grudnia 2024 r. w ramach Grupy Kapitałowej Dom Development S.A., poprzez podmioty zależne prowadzono projekty deweloperskie na rynku wrocławskim, trójmiejskim oraz krakowskim.

INFORMACJA NA TEMAT PRZEKAZAŃ LOKALI MIESZKALNYCH I LOKALI USŁUGOWYCH

Liczba lokali mieszkalnych i lokali usługowych przekazanych klientom w okresie dwunastu miesięcy zakończonym 31 grudnia 2024 r. przedstawia poniższa tabela:

LICZBA PRZEKAZANYCH MIESZKAŃ I LOKALI USŁUGOWYCH	2024	2023
I kwartał	526	907
II kwartał	562	181
III kwartał	263	136
IV kwartał *)	618	704
Razem	1 969	1 928

*) W czwartym kwartale 2024 roku Spółka przekazała w sumie 918 lokali, w tym 618 lokali zostało przekazanych klientom detalicznym (co wykazano w powyższej tabeli) i 300 na rzecz inwestora PRS.

7.51 ISTOTNE ZDARZENIA PO DACIE BILANSOWEJ

W Spółce nie wystąpiły istotne zdarzenia po dacie bilansowej.

7.52 PROGNOZY

Poza niżej opisanymi, Zarząd Dom Development S.A. nie publikuje prognoz finansowych zarówno w odniesieniu do podmiotu dominującego, jak i Grupy.

Zgodnie z zapisami *Ustawy z dnia 15 stycznia 2015 r. o obligacjach* do czasu całkowitego wykupu obligacji Spółka publikuje na swojej stronie internetowej informacje dotyczące prognozy kształtowania się swoich zobowiązań finansowych (Art. 35 ww. ustawy).

Poniższa tabela prezentuje prognozy opublikowane przez Spółkę w dniu 28 grudnia 2023 roku na swojej stronie internetowej prognozy oraz faktyczne wartości wynikające z niniejszych jednostkowych sprawozdań finansowych sporządzonych na dzień 31 grudnia 2024 roku.

Rodzaj zobowiązania finansowego Spółki	Prognoza na dzień 31.12.2024 r.		Wykonanie na dzień 31.12.2024 r.	
	Wartość prognozowana zobowiązania	Prognozowany udział w sumie bilansowej	Wartość zobowiązania	Udział w sumie bilansowej
Zobowiązania z tytułu kredytów i pożyczek	350 000	9,33%	0	0,00%
Zobowiązania z tytułu dłużnych papierów wartościowych	520 000	13,86%	616 863	17,40%
Zobowiązania z tytułu leasingu	71 032	1,89%	50 363	1,42%

Różnice pomiędzy niższym stanem faktycznym zobowiązań finansowych (łącznie) na dzień 31 grudnia 2024 r. a prognozami opublikowanymi zgodnie z ww. Ustawą o obligacjach, wynikają z:

- niższego niż zakładano poziomu zadłużenia Spółki, będącego rezultatem wyższego niż planowano poziomu gotówki netto wypracowanej na działalności operacyjnej;
- nieco wolniejszego niż planowano tempa uruchomienia kolejnych projektów deweloperskich (i związanych z tym wydatków), wynikającego z dostosowania oferty Spółki, do niższego niż planowano popytu na rynku,
- niższych od wcześniej planowanych wydatków na zakupy nowych nieruchomości pod przyszłe projekty deweloperskie oraz przesunięcia niektórych wydatków na rok 2025 z tego tytułu, co miało wpływ również na niższe od oczekiwanego zobowiązanie z tytułu leasingu, związane z prawem wieczystego użytkowania gruntów.

Ponadto Spółka postanowiła o zwiększeniu zadłużenia finansowego z tytułu obligacji w miejsce wcześniej planowanego zadłużenia kredytowego, emitując 5 grudnia 2024 roku obligacje o wartości 140 milionów zł.

7.53 INFORMACJE O WYNAGRODZENIU BIEGŁEGO REWIDENTA LUB PODMIOTU UPRAWNIONEGO DO BADANIA SPRAWOZDAŃ FINANSOWYCH

Poniższa tabela przedstawia wynagrodzenie podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych (w tym jednostkowych i skonsolidowanych sprawozdań finansowych) Spółki.

Sprawozdania finansowe za rok 2024 oraz za rok 2023 zostały zbadane przez firmę PricewaterhouseCoopers Polska spółka z o.o. Audyt sp.k. oraz inne jednostki powiązane z PricewaterhouseCoopers Polska spółka z o.o. Audyt sp.k..

Wypłacone lub należne wynagrodzenie za rok zakończony dnia 31 grudnia 2024 roku i dnia 31 grudnia 2023 roku w podziale na rodzaje usług:

Opis	01.01.-31.12.2024	01.01.-31.12.2023
Podmiot dominujący	661	542
- Badanie sprawozdań finansowych	506	417
- Przegląd półrocznych sprawozdań finansowych	112	91
- Ocena sprawozdania o wynagrodzeniach zarządu i rady nadzorczej	43	34
Jednostki zależne Grupy Kapitałowej	823	504
- Badanie sprawozdań finansowych	529	401
- Przegląd półrocznych sprawozdań finansowych	19	103
- Pozostałe usługi	275	0
Razem	1 484	1 046

Pozostałe usługi obejmują usługę atestacji sprawozdawczości zrównoważonego rozwoju w rozumieniu art. 64 ust. 7 Ustawy o rachunkowości.

Wynagrodzenie za badanie sprawozdań finansowych Spółki zawiera również wynagrodzenie za badanie jednostkowych skróconych sprawozdań finansowych Spółki za okresy sześciu miesięcy zakończone 30 czerwca 2024 roku i 30 czerwca 2023 roku.

PricewaterhouseCoopers Polska spółka z o.o. Audyt sp.k. świadczy także usługę badania pakietu konsolidacyjnego sporządzanego na cele konsolidacji jednostki dominującej Groupe Belleforêt S.à r.l.. Wynagrodzenie ustalone za tą usługę stanowi koszt ponoszony przez Groupe Belleforêt S.à r.l., który nie jest ujmowany w powyższym zestawieniu.

7.54 WYBRANE DANE FINANSOWE PRZELICZONE NA EURO

Zgodnie z wymogami sprawozdawczymi następujące dane finansowe Spółki zostały przeliczone na EURO:

WYBRANE DANE Z JEDNOSTKOWEGO BILANSU	31.12.2024 tys. EURO	31.12.2023 tys. EURO
Aktywa obrotowe razem	675 247	527 817
Aktywa razem	829 701	758 316
Kapitał własny razem	344 096	314 665
Zobowiązania długoterminowe	135 758	126 695
Zobowiązania krótkoterminowe	349 846	316 955
Zobowiązania razem	485 603	443 651
Kurs PLN/EURO na dzień bilansowy	4,2730	4,3480

WYBRANE DANE Z JEDNOSTKOWEGO RACHUNKU ZYSKÓW I STRAT	01.01.-31.12.2024 tys. EURO	01.01.-31.12.2023 tys. EURO
Przychody ze sprzedaży	414 243	328 553
Zysk brutto ze sprzedaży	116 414	107 836
Zysk na działalności operacyjnej	73 018	73 738
Zysk brutto	112 069	112 618
Zysk netto	97 351	97 411
Kurs PLN/EURO średni za okres sprawozdawczy	4,3042	4,5284